conseils des notaires

Investissement locatif
Plus de travaux, moins d'impôt
PAGE 28

N°430 - Octobre 2013 Mensuel - 3,90 €

DOSSIER

UN CHANTIER DANS LES RÈGLES

Achat d'une résidence principale, travaux de copropriété : aides et économies d'impôt… PAGE 17

Notaires de France

IMMOBILIER
La réforme des plus-values
PAGE 34

REMARIAGE
Les clés de la réussite
PAGE 40

RETRAITE
Investir et épargner
PAGE 45

ARCHIVES GÉNÉALOGIQUES

ANDRIVEAU

Aïcha Slimane née le 15/08/1997 à Compiègne (60), fille de Fouad et Fatima

RECHERCHE D'HÉRITIERS

EN FRANCE ET DANS LE MONDE

200 millions de fiches d'état civil

1830

BORDEAUX	05 56 44 63 63	MARSEILLE	04 91 54 79 99	POITIERS	05 49 88 88 75
CLERMONT FD	04 73 27 09 49	MONTPELLIER	04 67 22 41 34	REIMS	06 10 61 21 70
CANNES	04 93 38 92 92	NANCY	03 83 32 26 82	RENNES	02 99 78 39 78
DIJON	03 80 30 84 85	NANTES	02 40 69 60 60	ROUEN	02 35 71 21 88
LILLE	03 20 53 31 25	PAU	05 59 92 86 69	STRASBOURG	03 88 22 24 02
LYON	04 78 37 87 64			TOULOUSE	05 61 23 40 66

18 RUE DU CHERCHE-MIDI 75006 PARIS Tél 01 49 54 75 75 Fax 01 49 54 75 76

www.andriveau.fr

Plus de travaux, moins d'impôt p. **28**

Les plus-values immobilières p. **34**

L'avenir du majeur handicapé p. **38**

Le remariage p. **40**

SOMMAIRE

N° 430
Octobre 2013

ÉDITORIAL 5

EN BREF

Ile-de-France
Hausse des transactions immobilières et baisse des prix 6

Combien ça coûte ?
La caution hypothécaire 8

Fausse bonne idée !
Accepter une caution sans limite dans le temps 10

DOSSIER

Un chantier dans les règles

Résidence principale - Acheter une maison avec travaux 18

La garantie des vices cachés 24

Copropriété
Des travaux très encadrés 26

Investissement locatif
Plus de travaux, moins d'impôt 28

Entretien avec
Valérie Flicoteaux-Melling, architecte 30

Quel permis pour quels travaux ? 32

Décryptage
Le certificat d'urbanisme 33

FISCALITÉ

Réforme
Les plus-values immobilières 34

FAMILLE

Assurer l'avenir de son enfant handicapé 38

Couple
Le remariage en questions 40

ENTREPRISE

Trouvez le bon statut pour une transmission réussie 42

VOS DROITS

Casier judiciaire
En trois temps, trois mouvements 44

ARGENT

Cas pratique
Investir et épargner pour sa retraite 45

TRAVAIL

Le nouveau temps partiel 47

TRÉSORS D'ARCHIVES

Quand un notaire authentifie une grossesse 48

DES LIVRES ET DES MOTS

Notre sélection du mois 50

OFFRE D'ABONNEMENT p. 25

© Phillipe Rocher / FFAC

LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES

Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles

LE CHIEN GUIDE EST REMIS GRATUITEMENT

Comme vous le voyez sur cette carte, le *Mouvement du chien guide d'aveugle* regroupe :

- ***10 Écoles de Chiens Guides d'Aveugles.***
- L'***Association Nationale des Maîtres de Chiens Guides d'Aveugles (ANMCGA)***, dont le rôle est de défendre les **droits** des personnes déficientes visuelles utilisatrices de chiens guides.
- Le ***Centre d'Élevage*** de Lezoux, en Auvergne, c'est là que naissent la plupart des chiots qui deviendront chiens guides.
- ***La Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles (FFAC)***, a pour mission d'**unir** le Mouvement, de **soutenir** le ***Centre d'Élevage***, de favoriser la **formation d'éducateurs** de chiens guides, d'**aider les *Écoles*** qui en ont besoin et de **promouvoir la cause du chien guide.**

Une grande chaîne de solidarité :

Depuis **1952**, date de la première remise d'un chien guide en France, plus de **4 500 équipes maîtres-chiens guides** ont été formées. **1 500** sont actuellement **en activité** dans nos villes et nos campagnes. C'est un travail **long, difficile** et **coûteux,** mais cela en vaut la peine. Pour chaque personne déficiente visuelle, c'est **l'autonomie**, la **liberté** et la **présence quotidienne et affectueuse d'un compagnon fidèle.**

Cependant, ce n'est pas assez. Dans notre pays, **65 000 personnes** souffrent de **cécité totale.** C'est pourquoi le **seul objectif** de notre Mouvement est de **remettre**, année après année, toujours **plus de chiens guides aux personnes déficientes visuelles qui les attendent.**

La générosité du public constitue notre unique ressource. Si **le chien guide est remis gratuitement,** c'est parce que les ***Écoles*** et ***Associations*** qui composent le ***Mouvement du chien guide d'aveugle*** n'agissent que grâce aux **dons** et **legs** qu'elles reçoivent, grâce à vous !

Offrez un chien guide en héritage

LEGS, DONATIONS & ASSURANCES-VIE,
exonérés de droits de succession,
en faveur des chiens guides d'aveugles.

D'avance, MERCI de nous aider à renforcer et à pérenniser cette œuvre.

Pour toute question sur la FFAC ou le traitement des dossiers :

Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles (FFAC),
71, rue de Bagnolet - 75020 PARIS.

Votre interlocutrice : **Sylvie Nicoleau,**
Responsable des Dons & Legs,
tél. : **01 44 64 89 84, s.nicoleau@chiensguides.fr**

Rendez-vous sur **www.chiensguides.fr**
ou retournez le ***Coupon-Contact*** ci-dessous

RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE
Décret du 26 Août 1981

Coupon-contact à retourner à Sylvie Nicoleau

FFAC, 71 rue de Bagnolet - 75020 PARIS - Tél. : 01 44 64 89 84

☐ **OUI, je désire en savoir plus pour aider Les Chiens Guides d'Aveugles.**

LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES

RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE

CDM022103

☐ Merci de m'adresser confidentiellement et sans engagement votre brochure d'informations sur les legs, donations et assurances-vie en faveur des Chiens Guides d'Aveugles.

☐ Je souhaite m'entretenir au téléphone avec une personne de votre Service Dons & Legs.

Veuillez me joindre entre .....H..... et ..... H.....
au numéro suivant : ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐

Mes coordonnées :

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

.....

Code postal : ☐☐☐☐☐ Ville : .....

(Facultatif) Adresse e-mail : .....

Olivier Goussard
Notaire,
rédacteur en chef

Jean-Marc Gourdon

Bonne réforme pour les fonds de commerce

Le gouvernement et tout particulièrement Sylvia Pinel, ministre de l'Artisanat, du Commerce et du Tourisme, ont pris acte de la nécessité de réformer et moderniser le statut des commerçants, artisans et petites entreprises.

Cette intention louable se retrouve dans les projets de loi qui concernent la réforme des baux commerciaux. Parmi les mesures envisagées, trois semblent particulièrement intéressantes :

▪ Les baux de courte durée, jusqu'à présent limités à deux ans, seront portés à trois ans. Une bonne idée puisqu'en rallongeant la période des fiançailles entre propriétaires et locataires, cela permettra aux premiers de louer plus facilement des locaux commerciaux qui auraient pu rester vacants et aux seconds d'avoir une meilleure visibilité sur leur activité professionnelle.

▪ Le commerçant pourra bénéficier d'un droit de préemption en cas de vente du local dont il est locataire. Une vraie mesure de justice car il n'était pas normal qu'un exploitant agricole bénéficie de ce droit et qu'un commerçant n'en soit pas bénéficiaire. Il s'agit du même outil de travail et la préservation des emplois passe souvent par la propriété des murs commerciaux. Au surplus, c'est également d'une bonne opération pour préparer sa retraite par la perception de loyers futurs.

▪ Enfin, la révision des baux commerciaux se fera en fonction de la variation d'un indice unique pour tous : l'indice des loyers commerciaux. Finies la dualité et la concurrence avec l'indice du coût de la construction.

Réjouissons-nous donc de ces mesures de bon sens qui ne font que participer aux bonnes relations entre propriétaires et locataires, tout en assurant à ces derniers une meilleure pérennité de leur outil de travail.

conseils des notaires

N° 430 - Octobre 2013
Fondateur et conseiller : Jacques Bernard
Directeur de la publication : Jean-Pierre Adéjès
Rédacteur en chef : Olivier Goussard
Conseiller de la rédaction : Jean-François Pillebout
Rédactrice en chef adjointe : Barbara Bénichou
Consultante éditoriale : Marie-Annick Gouguenheim
Secrétaire de rédaction, Responsable d'édition : Marie de Badereau
Rédaction : Florence Ganivet
Comité éditorial : Bertrand Basseville, Éric Chaton, Ghislain Declercq, Michel Giray, Jean-Pierre Kaplan, Pierre Lemée, Frédéric Petit, Sylviane Plantelin, Thierry Thomas.
Avec la participation des Cridon (Centres de recherche, d'information et de documentation notariales)
Manager publicité : Marie-Laure Clavel - 0633754706 marie-laure.clavel@notaires.fr
Rédaction, administration : 44 rue du Général-Foy 75008 Paris
Tél. : 01 40 82 00 36
conseils@notaires.fr
Abonnement : voir bulletin page 25 ou www.notaires.fr.
Service abonnements : Conseils des notaires, BP 90006, 59718 Lille cedex 9
Tél. : 0320128607
conseilsdesnotaires.abo@cba.fr
Prix unitaire : 3,90 €
Réalisation : A Conseil
Couverture : © *Eman Jamal /Créatif*
Imprimeries SIEP, rue des Peupliers, ZA les Marchais, 77590 Bois-le-Roi
Mensuel édité par Publi.not, SASU au capital de 837 000 €
Siège social : Les Logissons 13770 Venelles
Commission paritaire : 0210T86077
ISSN : 0296-8835
Dépôt légal : 10 juin 2010
Reproduction interdite.

PEFC
10-31-2351
Certifié PEFC
Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.
pefc-france.org

L'actu du mois

Ile-de-France : légère hausse des transactions et baisse des prix très modérée

Les notaires dressent le bilan de la conjoncture immobilière en Ile-de-France au second trimestre 2013, marqué par une activité très statique.

Après un premier trimestre 2013 aux volumes de ventes particulièrement bas dans le neuf comme dans l'ancien, le second trimestre affiche une hausse des transactions de 10 % par rapport à l'année précédente. Une reprise à nuancer, car comparé aux ventes de logements anciens d'un semestre moyen de ces dix dernières années, le nombre de transactions accuse une baisse de 15 % en Ile-de-France et de 22 % à Paris.

8200 € le m² à Paris

Côté prix, l'Indice Notaires-Insee enregistre un repli de 1,2 % sur un an et de 0,2 % en trois mois sur l'ensemble de l'Ile-de-France. Plus précisément, à Paris, le prix de vente recule à 8200 € le mètre carré au deuxième trimestre, soit une baisse de 1,9 % (150 €) en un an et 3 % par rapport au prix le plus haut atteint en août 2012, à 8460 €. L'arrondissement le plus cher demeure le 6e à 12000 € le mètre carré, suivi par le 7e à 11700 € et le 4e à 11590 €. En queue de peloton, toujours les 18e, 19e et le 20e arrondissements à respectivement 7310 € le mètre carré, 6670 € et 6870 €.

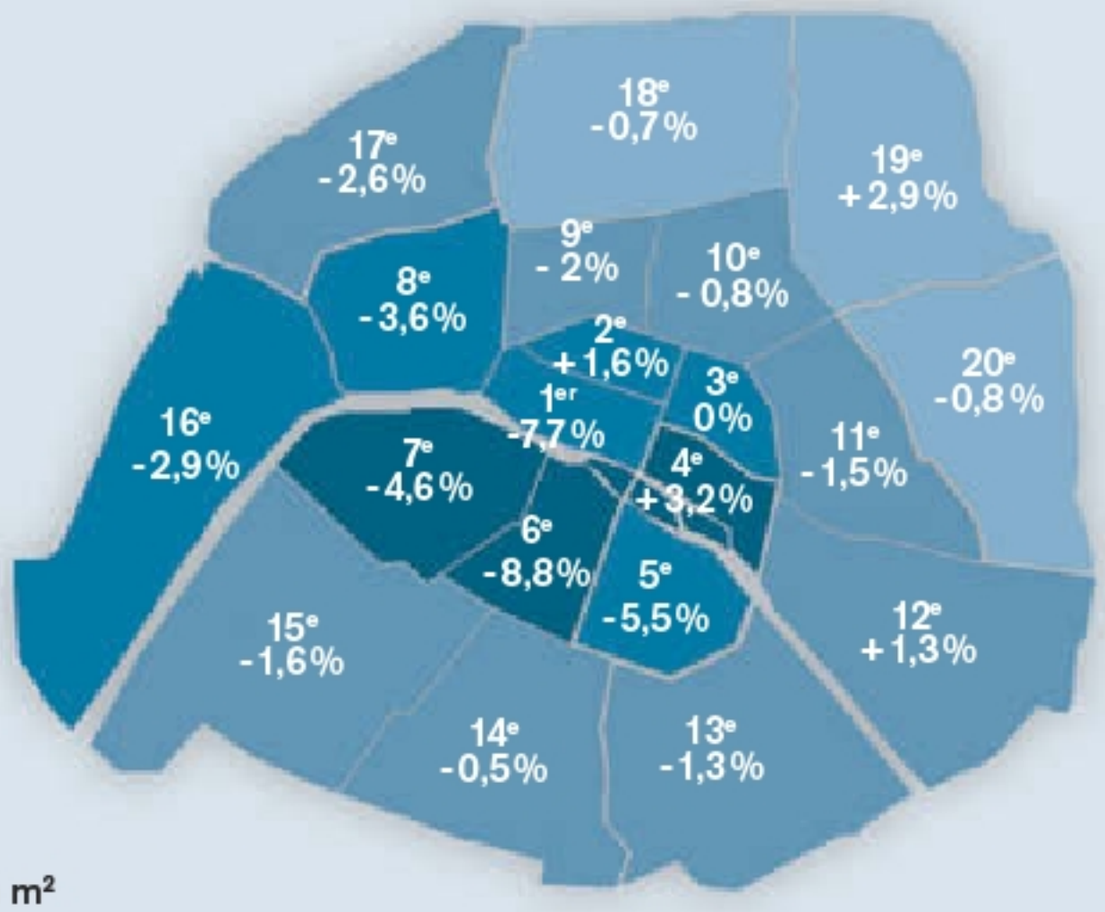
Prix stables en banlieue

En grande comme en petite couronnes, les prix restent stables par rapport au second trimestre 2012 avec une évolution respectivement de -0,7 % et -0,1 %. Il faut donc compter en moyenne 4390 € le mètre carré pour un appartement ancien en petite couronne. À noter que trois communes se détachent nettement de cette moyenne : Boulogne Billancourt, Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret dont les prix moyens oscillent entre 7120 € et 9320 € le mètre carré. Quant aux maisons anciennes, elles affichent un prix moyen de 354100 €. En grande couronne, le prix moyen s'élève à 3070 € le mètre carré pour un appartement ancien et 280500 € pour une maison.

D'après la base de données notariale des avant-contrats de vente, qui intègre aussi désormais les avant-contrats des maisons en Ile-de-France, le prix moyen à Paris devrait enregistrer une légère baisse à fin octobre, à 8160 €. Quant à celui des maisons en Grande couronne, il devrait se maintenir autour de 280000 €. Parallèlement, l'entrée en vigueur de la réforme des plus-values immobilières le 1er septembre dernier *(voir page 34)* et l'abattement exceptionnel de 25 %, valable un an, devrait permettre un redressement des transactions et inciter les vendeurs à davantage de modération sur le prix de leur bien. ■

Barbara Bénichou

Évolution sur un an des prix médians des appartements anciens à Paris par arrondissement



Source Base BIEN - Notaires Paris - Ile-de-France

PLACEMENT

Le PEA réformé pour financer les PME

Le projet de loi de finances pour 2014 comportera une réforme du PEA (Plan d'épargne en actions). Son plafond, fixé actuellement à 132000 €, devrait être relevé à 150000 €. Par ailleurs, un PEA spécifique, le PEA-PME, verra le jour. Plafonné à 75000 €, fonctionnant sur les mêmes principes et bénéficiant des mêmes avantages fiscaux que le PEA classique, ce nouveau produit d'épargne sera destiné à la souscription de titres de petites et moyennes entreprises (PME) et d'entreprises de taille intermédiaire (ETI).

Dossier de presse du ministère de l'Économie et des Finances du 26 août 2013.

→ L'objectif de ces mesures est de favoriser le financement de l'économie, et notamment celui des entreprises.

© contrastwerkstatt

VOISINAGE

Obligation d'élagage et pouvoir du maire

Les propriétaires riverains doivent élaguer leurs plantations situées en bordure de voie publique, de manière à ce qu'elles ne gênent pas la circulation routière. À défaut, le maire peut exiger la taille de ces végétaux, quand bien même leur implantation respecterait les distances légales imposées par le Code civil.

Cour de cassation, chambre sociale, 10 juillet 2013

→ En cas d'empiétement sur la voie publique et après une mise en demeure, l'exécution forcée des travaux d'élagage peut être ordonnée, aux frais du propriétaire.

© Dimitri Surkov

BANQUE

Le droit au compte est renforcé

Toute personne qui ne dispose pas de compte bancaire et qui s'en voit refuser l'ouverture quand elle en fait la demande peut s'adresser à la Banque de France qui se charge de lui trouver un établissement. Pour faciliter cette procédure, la banque qui refuse d'ouvrir un compte doit désormais remettre, sans délai, une attestation de refus au demandeur. L'établissement désigné par la Banque de France a alors trois jours ouvrés pour procéder à l'ouverture du compte, à compter de la réception des documents nécessaires.

Loi n° 2013-672 du 26 juillet 2013

→ Un décret à paraître fixera le contenu et les tarifs des services bancaires proposés au titulaire du droit au compte.

Les frais pour découvert bientôt plafonnés

© alain wacquier

Les frais débités par la banque à un client qui n'a pas suffisamment approvisionné son compte ou qui a dépassé son autorisation de découvert seront bientôt plafonnés. Un décret à paraître devrait limiter les tarifs à 8 € par intervention avec un plafond mensuel de 80 €. Les banques factureront donc au maximum dix opérations par mois (en plus des agios) pour les clients classiques.

Loi n° 2013-672 du 26 juillet 2013

→ Pour les personnes « les plus fragiles », les commissions d'intervention devraient être fixées à 4 € par intervention, avec un plafond de 20 € par mois.

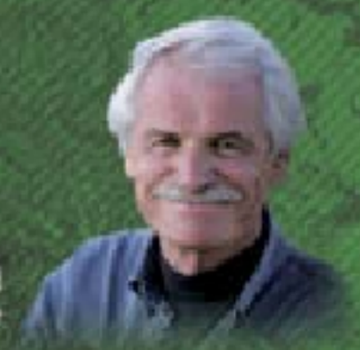
FONDATION GOODPLANET

Reconnue d'utilité publique
1, carrefour de Longchamp
75116 Paris

> En savoir +
www.goodplanet.org

Agir REND HEUREUX !

J'ai créé la **Fondation GoodPlanet** pour sensibiliser les publics de tous les horizons à la **beauté** et à la fragilité de la Planète et pour conduire des projets terrain qui contribuent à plus **de respect de notre** Terre et de ses **habitants**. Les actions de la **Fondation dans** le monde entier sont rendues possibles grâce à l'**engagement** à ses côtés d'hommes et de femmes.



Yann Arthus-Bertrand
Président de la Fondation GoodPlanet

Le prochain défi de la Fondation est de faire du **Domaine de Longchamp**, à Paris, un **lieu de référence** qui contribue à changer notre rapport à la Planète et aux autres. Expositions, projections ou visites scolaires prendront place dans un cadre où chacun pourra s'évader et puiser l'envie d'agir. Je vous invite à vous impliquer à nos côtés pour bâtir ensemble ce lieu unique.

LÉGUEZ À LA FONDATION
votre générosité aujourd'hui
rendra possible le monde de demain

FAITES UN DON*
pour soutenir nos projets
sur le terrain

NOUS **CONTACTER**
tous les moyens d'agir
sont envisageables ensemble
soutien@goodplanet.org

* En tant que particulier, vous bénéficiez d'une réduction d'impôts sur le revenu de 66 % du montant de votre don, dans la limite annuelle de 20 % de votre revenu imposable.

En tant que contribuable redevable de l'ISF, vous bénéficiez d'une réduction d'impôts de 75 % du montant de votre don, dans la limite de 50 000 €.

Révéler l'**impact de l'homme** sur la Planète
© Exposition des Forêts et des Hommes

Conduire des projets de **solidarité**
© Enfants & Développement

Lutter contre le **changement climatique**
© Yann Arthus-Bertrand - Altitude Paris

Bâtir un **lieu unique**
© Atelier Pascal Gontier

Combien ça coûte ?
Les actes de l'immobilier

La caution hypothécaire

Lors de la souscription d'un emprunt, la banque peut demander à un tiers de se porter caution et de consentir une hypothèque sur un bien lui appartenant.

© Laxor photo

Pour une acquisition immobilière, le banquier prêteur va classiquement prendre une garantie sur le bien acquis, généralement un privilège de prêteur de deniers. Mais il existe d'autres situations dans lesquelles un emprunteur a besoin de financement: acquisition familiale, investissements financiers, acquisition d'une entreprise ou d'un fonds de commerce. Pour garantir son prêt, l'emprunteur peut demander le cautionnement solidaire d'un conjoint, d'un membre de sa famille ou d'un associé. Si cette caution possède des biens immobiliers, l'établissement financier peut solliciter une sûreté réelle, c'est-à-dire une hypothèque sur ce bien.

Le rôle du notaire

Celui-ci attire tout d'abord l'attention de la caution sur la portée de son engagement. S'il s'agit d'un cautionnement solidaire, elle sera responsable sur la totalité de son patrimoine. Et s'il existe en plus une hypothèque sur un bien lui appartenant, ce dernier pourra éventuellement être saisi en cas de difficultés. Pour la préparation du contrat, le notaire va s'assurer que l'immeuble ne fait pas déjà l'objet d'une sûreté réelle. Il vérifie également l'état civil et la capacité de la caution ainsi que la propriété du bien sur trente ans. À réception du projet de contrat de la banque, le notaire organise la signature et, postérieurement à celle-ci, il devient garant de l'inscription d'hypothèque auprès du service de la publicité foncière.

Cas pratique

Monsieur C. veut faire l'acquisition d'un fonds de commerce d'armurerie dont le prix a été fixé à 120 000 €. Il prévoit de faire des travaux de rénovation à hauteur de 40 000 € et le stock représente 20 000 €. L'investissement global est donc de 180 000 €. Disposant d'un apport personnel de 50 000 €, il a sollicité et obtenu de sa banque un prêt de 130 000 €. D'un commun accord entre tous, son épouse a accepté de se porter caution solidaire du prêt et de donner en garantie hypothécaire une maison lui appartenant personnellement d'une valeur de 200 000 €. Lors de la signature de l'acte de prêt, le montant total des frais sera de 2 700 €, dont 1 300 € hors taxes d'honoraires au profit de l'office notarial. Lors de l'envoi de la copie du contrat de prêt, le notaire remettra le décompte définitif des frais engagés pour la préparation, la rédaction et les formalités afférentes à ce contrat. ■

Olivier Goussard, notaire

Dans le prochain numéro : l'achat en viager

DÉCÈS

Frais d'obsèques : le défunt paye

Toute personne qui se charge d'organiser les funérailles d'un proche (conjoint, parent...) peut désormais obtenir, sur présentation de la facture des obsèques, le débit du compte bancaire du défunt, dans la limite du solde créditeur du compte et d'un montant fixés prochainement par arrêté.

Loi n° 2013-672 du 26 juillet 2013

➜ Il est jusqu'ici possible de faire virer jusqu'à 3 050 € sur le compte de l'opérateur funéraire en paiement des frais d'obsèques. Au-delà de cette somme, l'intervention du notaire est nécessaire.

Contrat obsèques, les funérailles seront payées

Jusqu'à présent, la personne qui souscrivait un contrat de prévoyance obsèques n'était assurée du paiement de ses frais funéraires que si elle avait choisi un contrat en prestations. Avec le contrat en capital, une somme, constituée des primes acquittées par l'assuré, était versée au bénéficiaire désigné. Celui-ci restait libre d'organiser les obsèques ou de garder l'argent. Dorénavant, les contrats obsèques doivent prévoir l'affectation du capital à la réalisation des funérailles du souscripteur.

Loi n° 2013-672 du 26 juillet 2013

➜ Seules les sommes dépassant le coût des obsèques peuvent être utilisées librement par le bénéficiaire du contrat.

© Richard Villalon

Date d'effet d'une convention entre époux

En cours de divorce, des époux conviennent, par acte notarié, de faire remonter la date de liquidation et de partage de leur communauté au jour de l'assignation. Suite à un désaccord sur le paiement d'une soulte, la femme fait valoir que les conventions passées entre époux pendant l'instance en divorce sont suspendues quant à leurs effets jusqu'au prononcé du divorce ; elles ne peuvent donc être exécutées que lorsque le jugement a pris force de chose jugée. « Faux », rétorque la Cour de cassation.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 26 juin 2013

→ Lorsqu'en cours de procédure, les époux conviennent d'une date de transfert de propriété de leurs biens dans une convention de règlement, celle-ci est rétroactive.

Bien en indivision : Les frais d'achat comptent !

Mariés sous le régime de la séparation de biens, des époux acquièrent un bien immobilier en indivision. Après leur divorce, ils procèdent à la vente de ce bien mais des difficultés naissent quant au partage du prix. L'époux reproche aux juges de ne pas avoir pris en compte la partie de son apport personnel ayant permis le règlement des frais d'acquisition. Il obtient gain de cause.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 26 juin 2013

→ Le calcul des récompenses ou indemnités dues à chaque époux après l'achat d'un bien immobilier en indivision doit reposer sur le montant total des apports personnels, y compris ceux ayant financé les frais d'achat.

© Nadezhda Shoshina

Prestation compensatoire : substituer un capital à une rente

Celui ou celle qui verse à son ex-conjoint une prestation compensatoire sous forme de rente viagère peut, à tout moment, saisir le juge pour lui demander de substituer un capital à cette rente.

À charge pour ce débiteur de prouver qu'il est, d'une part en mesure de payer ce capital, et d'autre part que l'âge ou l'état de santé de son ex-conjoint ne font pas obstacle à cette modification.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 10 juillet 2013

→ Attention, la modification de la rente en capital implique des conséquences fiscales non négligeables.

Fausse bonne idée !

Accepter une caution sans limite dans le temps

En tant que propriétaire d'un logement locatif, vous êtes très scrupuleux sur la caution que vous exigez de votre locataire. Mais le simple engagement d'une personne au profit du locataire ne suffit pas. Pensez à en préciser la durée pour vous prémunir des impayés.

© ArTono

L'intérêt de demander une caution

Rien n'oblige le propriétaire à demander à son locataire qu'il présente une caution, c'est-à-dire qu'une personne s'engage à régler les loyers à sa place en cas d'impayés. Pour autant, cette demande est quasiment systématique. Et pour cause : la caution constitue une garantie importante pour le bailleur en cas d'impayés. Si la caution est dite « simple », le propriétaire devra d'abord s'adresser au locataire pour obtenir le règlement des loyers avant de se tourner vers la caution. À l'inverse, si la caution est dite « solidaire », une action directe sera possible.

La forme de la caution

La caution est obligatoirement écrite et peut prendre la forme d'un acte notarié. Dans ce document, le montant du loyer est précisé. De plus, une mention exprimant clairement que la caution a pris connaissance de la nature et de l'étendue de son engagement y est insérée. Enfin, il est possible de préciser la durée de cet engagement. À défaut, la caution est considérée comme « illimitée ».

Les conséquences d'une caution illimitée

Lorsque la durée de l'engagement est indéterminée, la caution peut à tout moment y mettre un terme, en adressant simplement une lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur. Résultat : vous avez choisi un locataire, rassuré par la solidité de sa caution. Quelques mois après le début du bail, les premiers impayés surviennent. La caution étant solidaire, vous vous adressez directement à elle pour obtenir votre dû. Elle règle la dette et, dans la foulée, vous envoie un courrier pour résilier son engagement. Et voilà, fin de la caution et début des ennuis.

La solution : une durée définie

Pour éviter de se retrouver dans une telle situation, le mieux est d'exiger, dès le départ, un engagement à durée déterminée de la part de la caution, en s'adaptant à la durée du bail, soit trois ou six ans. De cette façon, pas question pour la caution de renoncer à son engagement au moindre faux pas du locataire. À noter toutefois que les parties peuvent prévoir par écrit que certains événements, comme le divorce des époux ou le décès du locataire, mettront fin à l'acte de cautionnement. ■

Barbara Bénichou

LOGEMENT

Mise en place d'une prime de rénovation énergétique

Une prime de 1 350 € vient d'être ouverte aux propriétaires occupants réalisant des travaux de rénovation énergétique dans leur résidence principale. Cette prime, accordée sous conditions de ressources, aura vocation à financer des travaux d'isolation (murs, toitures, ou parois vitrées) ou d'installation d'équipements performants (production d'énergie, chauffage ou eau chaude sanitaire) réalisés par un professionnel.

Décret n° 2013-83 du 17 septembre 2013

→ Pour en savoir plus, rendez-vous en page 22 et sur le site *renovation-info-service.gouv.fr*

© joef

L'encadrement des loyers reconduit pour un an

Le dispositif d'encadrement des loyers en vigueur depuis le 1er août 2012 dans les agglomérations, dont Paris, où des hausses excessives ont été constatées est reconduit pour un an. Applicable dans 39 zones, ce dispositif interdit à un propriétaire bailleur d'augmenter un loyer au-delà de l'indice de référence des loyers (IRL) lors d'un renouvellement de bail ou d'un changement de locataire (sauf exceptions).

Décret 2013-689 du 30 juillet 2013

→ L'encadrement des loyers ne concerne en revanche ni les logements meublés, ni ceux mis en location pour la première fois.

© Anna

Location meublée : attention aux clauses abusives !

La Commission des clauses abusives publie sur son site internet une liste de 43 clauses jugées abusives dans le cadre des contrats de location de logement meublé non saisonnier. Elle recommande, par exemple, la suppression des clauses restreignant le droit pour le locataire de recevoir ou d'héberger ses proches, permettant au bailleur de modifier unilatéralement les conditions du bail (dont le prix), stipulant qu'à défaut d'état des lieux d'entrée, le local est présumé loué neuf…

Recommandation n° 13-01 du 6 juin 2013 de la Commission des clauses abusives. www.clauses-abusives.fr (rubrique « actualités »).

➔ Ces recommandations ne sont pas contraignantes mais sont bien souvent reprises par les juges en cas de conflit.

© dekanaryas

© Mellefrenchy

Paternité et montant de la contribution

Un homme est assigné en justice par la mère d'un enfant afin que sa paternité soit judiciairement établie. Après avoir déclaré qu'il était bien le père de l'enfant, les juges le condamnent à verser une contribution pour l'entretien et l'éducation de ce mineur âgé de 15 ans. La Cour de cassation approuve cette décision.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 12 juin 2013

➔ En l'absence de justification des ressources des parents, le montant de cette contribution doit prendre en considération les besoins de l'enfant en fonction de son âge (300 € par mois dans cette affaire).

Par un legs à Greenpeace, faites perdurer vos idéaux et offrez aux générations futures les moyens de préserver la planète et tous les êtres qui la peuplent…

Freiner l'emballement climatique, protéger les océans, préserver les forêts, lutter contre l'extinction des espèces animales… **La protection de l'environnement nous engage pour de longues années.** En nous désignant comme l'un de vos bénéficiaires, vous nous donnez les moyens de pérenniser notre mission et **vous garantissez cette indépendance financière** qui nous permet de conserver en toute occasion notre liberté de parole et d'action.

Nous vous accompagnons et répondons à toutes vos questions :

Anne-Marie Schmit
Directrice de la collecte de fonds et des Relations Adhérents
Florence Teissier
Chargée de projet legs, donations, assurances-vie
Tel : 01 80 96 97 05

GREENPEACE

COPROPRIÉTÉ

Ascenseurs : nouveau délai pour les travaux

L'obligation de la mise en conformité des ascenseurs en matière de sécurité, qui devait être effective le 3 juillet 2013, a été reportée d'un an.

Décret n° 2013-664 du 23 juillet 2013

→ Sont notamment concernés les travaux d'installation des téléalarmes et des systèmes de prévention des risques de chute libre sur les ascenseurs installés avant le 27 août 2000.

© il-fede

Répartition des charges d'eau froide

© easyshutter

Plusieurs copropriétaires de locaux ne disposant pas d'arrivée d'eau réclament en justice le remboursement des sommes qui leur ont été facturées au titre des charges d'eau. Les juges, considérant que chaque copropriétaire doit participer aux charges d'eau froide nécessaires aux parties communes, rejettent leur demande. Mais leur décision est sanctionnée par la Cour de cassation.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 10 juillet 2013

→ Le règlement de copropriété prévoyait en effet que les dépenses d'eau froide pour les parties communes devaient être réparties entre les propriétaires des lots à usage d'habitation uniquement.

TRAVAIL

Indemnités en cas de conciliation

En cas de litige portant sur un licenciement, l'employeur et le salarié peuvent, lors de la phase de conciliation devant le Conseil de prud'hommes, décider d'y mettre un terme. Cet accord implique le versement d'une indemnité forfaitaire minimum (en plus des indemnités légales ou conventionnelles de licenciement), fixée par décret en fonction de l'ancienneté du salarié. Les parties restent néanmoins libres de s'accorder sur un montant d'indemnisation plus élevé.

Décret n° 2013-721 du 2 août 2013

→ L'indemnité forfaitaire équivaut à deux mois de salaire pour une ancienneté de moins de deux ans, ou à quatre mois pour une ancienneté comprise entre deux ans et moins de huit ans.

© SFC

Licenciement d'une employée de maison pour inaptitude

Une salariée à temps plein d'un particulier employeur est déclarée inapte pour un poste à temps complet, mais apte pour un temps partiel. Son employeur, déduisant de son inaptitude partielle l'impossibilité de son reclassement, la licencie. L'employée conteste cette mesure en justice mais sans succès. L'obligation de reclassement d'un salarié d'un particulier employeur déclaré partiellement inapte ne saurait imposer à l'employeur la création de deux emplois pour ne lui confier que les tâches les moins pénibles.

Cour de cassation, chambre sociale, 10 juillet 2013

→ L'indemnité spéciale de licenciement pour inaptitude reste due.

Baromètre

Prix à la consommation - Insee

Ensemble des ménages

août 2013 125,90
juillet 2013 125,35
(août 2012 : 125,06)

Ménages urbains

août 2013 125,74
juillet 2013 125,21
(août 2012 : 124,86)

Hors tabac, base 100 en 1998

Indice de référence des loyers (variation annuelle)

2e trim. 2013 .... 124,44 (+1,20 %)
1er trim. 2013 .... 124,25 (+1,54 %)
4e trim. 2012 .....123,97 (+1,88 %)
3e trim. 2012 .... 123,55 (+2,15 %)
2e trim. 2012 .... 122,96 (+2,20 %)

Coût de la construction - Insee (variation annuelle)

1er trim. 2013 ..... 1 646 (+1,79 %)
4e trim. 2012 .....1 639 (+0,06 %)
3e trim. 2012 ..... 1 648 (+1,48 %)
2e trim. 2012 ..... 1 666 (+4,58 %)
1er trim. 2012 ..... 1 617 (+4,05 %)

Indice des loyers commerciaux (variation annuelle)

1er trim. 2013 .....108,53 (+1,42 %)
4e trim. 2012..... 108,34 (+1,94 %)
Base 100 au 1er trim. 2008

BT 01

mai 2013 880,5
avril 2013 882,0
mars 2013 884,5

> Taux d'intérêt légal 2013 : 0,04 %
> Taux d'intérêt 2013 pour paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement : 0 %
> Smic horaire brut au 1er janvier 2013 : 9,43 €

ASSURANCE

Emprunt : choisir librement son assureur

Depuis la loi Lagarde du 1er juillet 2010, un particulier peut souscrire l'assurance de son crédit immobilier chez un autre établissement financier. Or, certaines banques n'hésitent pas à faire payer cette « infidélité », jusqu'à plusieurs centaines d'euros. Pour lever cet obstacle à la délégation d'assurance, la facturation de frais sera interdite à compter du 27 janvier 2014.

Loi n° 2013-672 du 26 juillet 2013

→ L'assurance déléguée doit présenter des garanties équivalentes à l'assurance emprunteur du banquier prêteur.

URBANISME

Permis de construire : fin des recours abusifs

Afin de lutter contre les actions malveillantes, la personne qui souhaite déposer un recours contre un permis de construire doit dorénavant se justifier. Son action ne sera recevable que si la construction à venir est de nature à affecter directement les conditions d'occupation ou d'utilisation de son bien. Son intérêt à agir est apprécié par le juge à partir de la date d'affichage en mairie de la demande de permis de construire. Par ailleurs, les délais de procédure sont raccourcis.

Ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013

→ Ces nouvelles mesures sont en vigueur depuis cet été.

IMMOBILIER

Pas de frais d'agence en cas de congé pour vente

Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé donné au locataire vaut offre de vente et doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. En aucun cas, le prix proposé ne peut inclure la commission d'agence.

Cour de cass., 3e ch. civ., 3 juillet 2013

→ Le locataire habitant déjà le bien, l'agent immobilier n'a aucune prestation à effectuer. Il n'y a donc aucune raison de le rémunérer.

© Flavij us Pilipon is

Véronique Imbault répond à vos questions sur les donations, legs et assurances-vie
01 53 89 12 44 | veronique.imbault@actionenfance.org
Action Enfance - Fondation MVE | Reconnue d'utilité publique | 28, rue de Lisbonne 75008 Paris | www.actionenfance.org
Pour des raisons de confidentialité, nous avons changé le nom et la photo de l'enfant présenté dans cette annonce.

Agenda

SENIORÊVA – LE SALON DE LA RETRAITE ACTIVE À LILLE

GRAND PALAIS
(200 exposants)
Du 3 au 5 octobre 2013

SALON DE L'HABITAT À TOURS

PARC DES EXPOSITIONS
(200 exposants)
Du 4 au 6 octobre 2013

SALON DE L'HABITAT DE L'ESSONNE À VILLEBON SUR YVETTE

LE GRAND DÔME
(130 exposants)
Du 11 au 13 octobre 2013

SALON DE L'HABITAT DE LA CHARENTE À ISLE D'ESPAGNAC

CENTRE DES EXPOSITIONS DU GRAND ANGOULÊME - ESPACE CARAT
(205 exposants)
Du 11 au 13 octobre 2013

SALON DE L'ENTREPRISE À LA ROCHELLE

ESPACE ENCAN
(130 exposants)
Du 15 au 16 octobre 2013

RENCONTRES NOTARIALES

VOIR DÉTAILS PAGE 15
17 octobre 2013

LE GRAND SALON DU MARIAGE DES YVELINES À PORT-MARLY

LES PYRAMIDES
(100 exposants)
Du 19 au 20 octobre 2013

SALON DE L'HABITAT À BLOIS

HALLE AUX GRAINS DE BLOIS
(110 exposants)
DU 25 AU 27 OCTOBRE 2013

SALON DE L'HABITAT À MONTAUBAN

SALLE EURYTHMIE
(100 exposants)
DU 25 AU 28 OCTOBRE 2013

ADMINISTRATION

La durée de validité des cartes d'identité passe à quinze ans

L'allongement du délai de validité des cartes d'identité devrait passer, dès le 1er janvier 2014, à quinze ans (au lieu de dix). Par ailleurs, les mineurs de moins de douze ans ne seront plus obligés d'accompagner leurs parents à deux reprises pour les demandes d'établissement de papiers d'identité.

Communiqué de presse du Premier ministre du 17 juillet 2013

→ D'après le gouvernement, ces mesures devraient permettre de réduire d'un tiers les files d'attente.

© klickerminth

CONSOMMATION

Foires : l'acquéreur peut parfois se rétracter !

Une vente dont le paiement est échelonné, différé ou fractionné constitue une opération de crédit à la consommation donnant à l'acquéreur la possibilité de se rétracter. Peu importe que cette vente ait lieu sur une foire ou un marché, précise la Cour de cassation.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 3 juillet 2013

→ Pour être assimilées à un crédit à la consommation, les facilités de paiement doivent toutefois porter sur des sommes supérieures à 200 €.

© Adriano Castelli

ENTREPRISE

Pacte Dutreil et transmission

À la condition qu'ils aient pris ensemble l'engagement de conserver le bien pendant quatre ans, les héritiers en indivision d'une entreprise individuelle peuvent, dans ce délai, décider d'attribuer ce bien à un seul d'entre eux. Ce partage, qu'il ait lieu avec ou sans soulte, ne remet pas en cause l'exonération partielle des droits de transmission prévue par le pacte Dutreil à la condition que l'ensemble des biens nécessaires à l'exploitation de l'entreprise soient transmis à l'héritier repreneur. Dans ce cas précis, le délai entre le décès de l'exploitant et l'obtention par le repreneur des autorisations administratives nécessaires ne fait pas obstacle à l'application de l'exonération partielle des droits de transmission.

Réponse ministérielle n° 21240, JOAN du 6 août 2013

→ La reprise de l'activité doit s'effectuer dans un délai raisonnable, apprécié au vu des circonstances de fait, à compter de la date du décès.

34e Rencontres notariales

Les notaires à votre écoute !

La 34e édition des Rencontres notariales se déroulera simultanément dans une quarantaine de villes en France, le jeudi 17 octobre. Leur président, Jérôme Klein, dévoile en avant-première aux lecteurs de *Conseils* le programme de cette grande soirée devenue incontournable pour tous ceux qui se posent des questions juridiques.

Conseils : La 34e édition des Rencontres notariales s'intitulera « Se (re)lancer dans la vie ». Pourquoi ce thème ?

Jérôme Klein : Après « le parcours immobilier » en 2011 et « l'esprit de famille » en 2012, nous avons choisi un thème anti-morosité pour rappeler les compétences du notaire quand il s'agit de rebondir après un échec familial ou professionnel ou d'éviter des déconvenues lorsqu'on se lance dans la vie ou dans une nouvelle aventure familiale. Ce sera l'occasion d'aborder la vie à deux (entre concubinage, pacs et mariage), la concrétisation d'un projet immobilier (de l'avant-contrat à la vente, en passant par le financement), la création d'entreprise (avec les statuts authentiques) et, bien sûr, la recomposition familiale (autour des enfants d'une précédente union et de la protection du nouveau conjoint).

D'autres sujets seront-ils abordés ?

Évidemment ! On parlera aussi de l'immobilier d'entreprise, des formes d'union dans un contexte international ou encore de la cession d'entreprise. En fait, le public pourra poser toutes les questions juridiques qu'il souhaite le 17 octobre prochain.

D.R.

Concrètement, comment se déroulera la manifestation à Paris et en province ?

Le format adopté à Paris repose sur des rencontres physiques (près d'un millier de visiteurs en 2012), sur un tchat animé par les notaires de la compagnie (350 questions posées), sur des consultations téléphoniques et, enfin, sur des conférences et ateliers débats. Ce format sera dupliqué en province au sein des chambres départementales et des conseils régionaux des notaires, parfois avec l'aide de grandes banques partenaires de la profession. Sans oublier des journées spéciales sur les ondes de *France Bleu,* des jeux-concours sur Facebook, etc.

Et pour ceux qui ne pourraient pas se déplacer ?

Qu'ils se rassurent ! Nous mettrons à leur disposition un numéro de téléphone, le **0820-712-912** (numéro indigo : 0,09 € TTC/min), pour des consultations toujours anonymes. Le tchat de la Chambre de Paris sera également accessible à tous. Toute la profession se mobilisera encore une fois simultanément, démontrant que les notaires sont des juristes de proximité au service de leurs concitoyens pour les assister à chaque étape importante de leur vie. ■

Propos recueillis par Florence Ganivet

Parmi les thèmes évoqués

- Mariage, pacs, concubinage : choisir le bon statut.
- Quelles sont les solutions pour financer un achat immobilier à deux ?
- Je veux créer mon entreprise. Quel statut adopter ?
- Transmettre de façon égalitaire avec des enfants d'unions différentes.
- Famille recomposée : comment protéger mon conjoint en préservant mes enfants ?

Infos pratiques

Quand ?

Simultanément dans toute la France
Jeudi 17 octobre 2013, de 17 h à 21 h

Où ?

- **Paris** - École du Notariat
10 rue Traversière, Paris 12e
métro : Gare de Lyon
- **Province** - Se renseigner auprès des chambres départementales des notaires ou sur **www.notaires.fr**

Retrouvez les Rencontres notariales sur Facebook/notairesdeFrance

Depuis 50 ans au service du notariat

Agence : Pik.fr

Lsn·Assurances

Groupe Burrus

Assureur conseil

LSN ASSURANCES : Société de conseils et de courtage d'assurance. SA au Capital de 4 302 115.20 euros. Siret 388 123 069 00014. Code NAF 6622Z. N° ORIAS : 07 000 473. Siège social : 81 rue Taitbout, 75431 Paris Cedex 09. Sous le contrôle de l'ACP - Autorité de contrôle Prudentiel - 61 rue Taitbout 75009 Paris. Assurance de responsabilité civile professionnelle et garantie financière conformes au code des assurances.

© Emam Jamal Créatif

Un chantier dans les règles

Vous achetez un bien à rénover, résidence principale ou appartement à usage locatif ? Vous envisagez d'effectuer des travaux dans un logement en copropriété ?

Avant de vous lancer, prenez la mesure du chantier. Estimez les coûts, informez-vous sur vos obligations, pensez aux assurances. Et faites le tour des avantages de l'opération. Peut-être avez-vous droit à un prêt sans intérêts, à des aides financières. Peut-être même réaliserez-vous des économies d'impôt… Nos bons plans pour vous guider.

Résidence principale

Acheter une maison avec travaux

Acheter un bien à rénover garantit un prix attractif et le bénéfice de nombreuses aides. Pour réussir ce pari audacieux, quelques précautions s'imposent.

© PlainPicture/Mira

Pour avoir une idée du prix juste, partez du prix estimé du bien en bon état et défalquez-en le montant des travaux à réaliser. Prévoyez une petite marge supplémentaire pour les imprévus.

Depuis quelques années, les prix de l'immobilier ont atteint des niveaux records. Le volume des ventes s'est aujourd'hui ralenti et les prix se sont stabilisés. Pour autant, le prix au mètre carré reste très élevé. Se porter acquéreur pour sa résidence principale d'une maison avec travaux, ou à rénover, est une option à envisager. Elle peut présenter une belle opportunité financière, si tant est que vous estimiez correctement le montant des travaux et que vous ayez du temps à consacrer à ce projet.

Un prix d'achat attractif

Les biens à rénover affichent des prix inférieurs à ceux du marché. Le rabais est en principe égal au montant total des rénovations à engager. De plus, la conjoncture immobilière vous est favorable. Car, dans un marché atone, les biens qui suscitent le plus l'intérêt sont ceux présentant zéro défaut ; vous pourrez donc plus facilement négocier le prix. Si vous réalisez vous-même certains travaux, l'opération peut se révéler encore

plus intéressante. À noter aussi l'économie sur les droits de mutation puisqu'ils sont fonction du prix d'achat. Sans compter qu'une telle opération vous permet de vous approprier au mieux votre nouveau logement en le mettant à votre goût et en optimisant l'espace.

Bien évaluer l'ampleur des travaux

Quand on se lance dans l'acquisition d'un logement avec travaux, la difficulté la plus grande consiste à évaluer au plus juste le montant des travaux et le temps de leur réalisation. Cette étape est un préalable essentiel vous permettant de déterminer si vous disposez du budget nécessaire et de vous assurer que vous achetez au bon prix. Une façon de sécuriser toute votre opération. Pour savoir si vous achetez au prix juste, il convient en pratique de partir du prix estimé du bien en bon état puis de défalquer le montant des travaux à réaliser. Pensez à inclure une marge d'erreur dans vos calculs en partant du principe que les travaux seront en définitive un peu plus long et un peu plus coûteux que prévu. Pour vous épauler, faites venir des experts (architecte, artisan, etc.) pour estimer l'étendue des travaux et effectuer des devis. Appuyez-vous également sur les diagnostics obligatoires réalisés par le vendeur (état de l'installation d'électricité, de gaz, d'assainissement, etc.).

» Le prêt sans intérêts pour l'achat

Comme son nom l'indique, le prêt à taux zéro (PTZ+) est remboursable sans intérêts, un coup de pouce à l'acquisition de son premier logement.
Mais depuis cette année, il est accordé aux primo-accédants pour l'acquisition, la construction d'un logement neuf ou pour financer un achat dans l'ancien, à condition que de lourds travaux de réhabilitation ou de rénovation soient réalisés. Ils doivent par exemple s'appliquer aux murs porteurs, aux fondations ou encore aux façades hors ravalement. Ils peuvent concerner aussi des travaux sur des éléments de second œuvre mais réalisés dans une proportion importante, par exemple plus des deux tiers de l'installation sanitaire, de la plomberie, de l'installation électrique, du chauffage, des

© Jacques Loic/Photononstop

© Gina

menuiseries extérieures, des planchers non porteurs, des cloisons intérieures. La transformation d'un local (grange, bureaux, etc.) en logement ouvre également droit au PTZ+. À noter que ces travaux sont soumis à une TVA au taux normal de 19,6 % (20 % à compter du 1er janvier 2014). Ils ne relèvent pas de la TVA à 7 % comme c'est le cas pour la rénovation classique *(voir page 20).*
Pour décrocher un PTZ+, vos ressources ne doivent pas excéder un plafond, les revenus pris en compte étant ceux de l'année N-2. Par exemple, pour un couple sans enfant, les plafonds de ressources s'échelonnent entre 25 900 € et 50 400 €. Pour un couple avec un enfant, les plafonds passent à 31 450 € et 61 200 €. Le montant du prêt représente un pourcentage du coût total de l'opération (dans la limite d'un plafond) : 33 % en zone A ; 26 % en zone B1 ; 21 % en zone B2 ; 18 % en zone C.

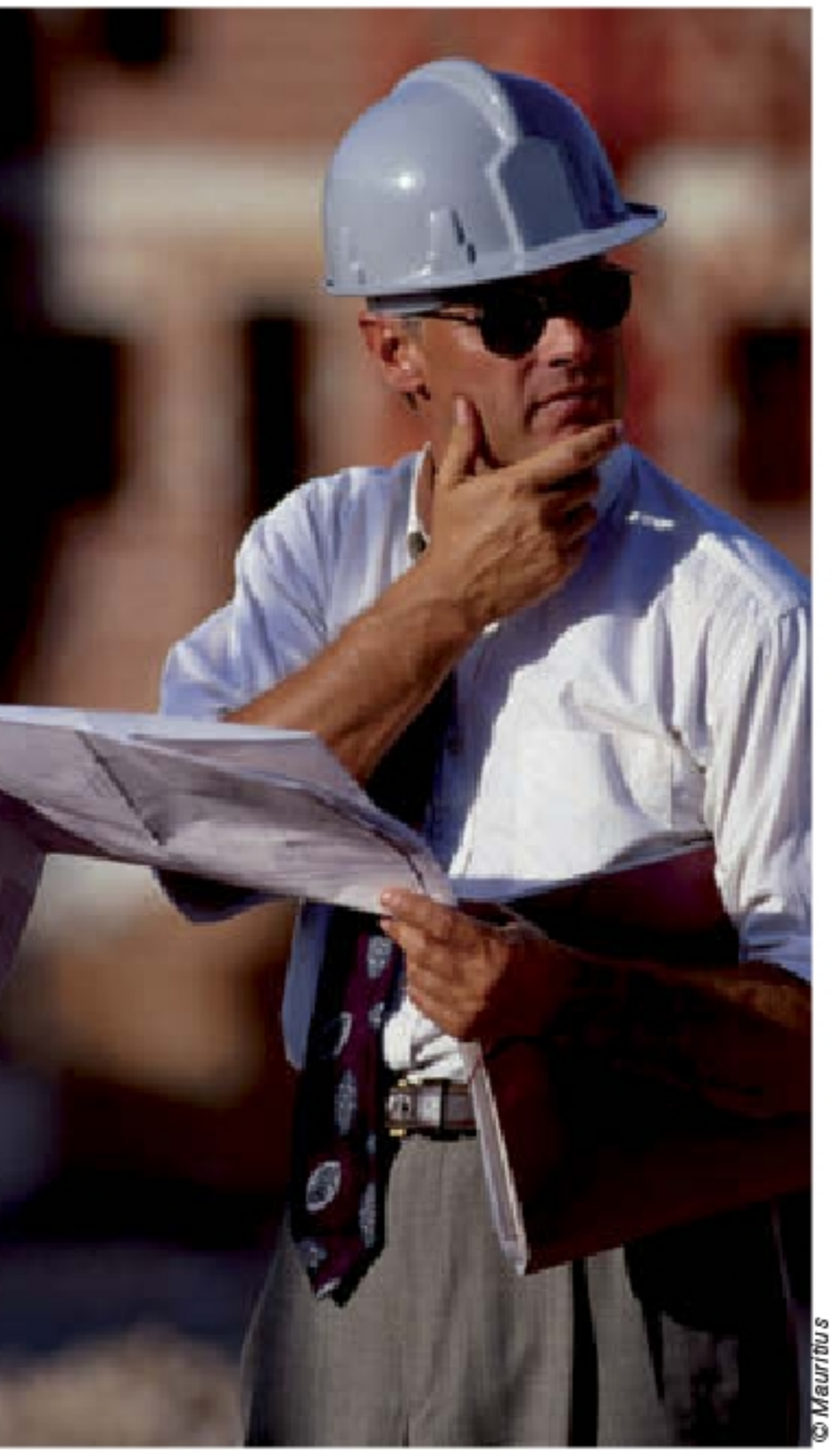
» Des aides pour financer les travaux

Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

L'Anah apporte une aide financière pour la réalisation de certains travaux lourds ou pour des projets de travaux d'amélioration réalisés par des propriétaires occupants. Mieux vaut commencer vos démarches assez tôt car vous ne pourrez entamer les travaux que lorsque la demande sera déposée. Attention, aucune subvention n'est de droit ; même en remplissant toutes >>>

Votre vendeur s'engage à réaliser les travaux avant la vente

Dans l'hypothèse où votre vendeur s'engage à réaliser lui-même les travaux après la vente, vous signerez, par l'intermédiaire de votre notaire, un contrat de vente d'immeuble à rénover. Réglementé par la loi, ce contrat vous protège. Vous serez immédiatement propriétaire des biens existants puis des nouvelles constructions au fur et à mesure de leur réalisation. De même, la loi organise un échelonnement du prix de vente. Vous payerez dans un premier temps le prix de l'existant puis progressivement celui des travaux. Enfin, vous bénéficierez d'une garantie d'achèvement des travaux ; le vendeur est en effet tenu de fournir une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une société d'assurance.



© Mauritius

Mieux vaut faire appel à des experts pour estimer l'étendue et le coût des travaux.

les conditions, vous pouvez essuyer un refus. Il existe une liste de travaux subventionnables par l'Anah (disponible en délégation, sur Internet ou sur simple demande téléphonique). La subvention est calculée sur le prix hors taxe des travaux et à partir des devis de professionnels du bâtiment. Vous devez par ailleurs remplir une condition de ressources (les revenus fiscaux de référence sont ceux de l'année N-2). Si vous vivez en couple sans enfant par exemple, vos revenus ne doivent pas être supérieurs à 35 050 € en Île-de-France ou 26 573 € en province. Si vous avez un enfant, les plafonds sont respectivement de 42 096 € et 31 957 € et, pour deux enfants, 49 153 € et 37 336 €. Les taux de subvention dépendent de la nature des travaux et des ressources du ménage.

Enfin, vous pouvez bénéficier d'une prime appelée Aide de solidarité écologique (ASE). Elle a récemment été portée à 3 000 € (contre 1 600 € auparavant). Elle est destinée à financer des travaux de rénovation thermique. Elle s'adresse aux propriétaires de ressources modestes.

Un taux de TVA réduit

Sous certaines conditions, les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien facturés par une entreprise sont soumis à une TVA à 7 % (10 % à compter du 1er janvier 2014). Attention, le taux réduit est exclu pour les travaux d'ampleur, tels que la surélévation du bâtiment, la remise à l'état neuf de plus de la moitié du gros œuvre, l'augmentation de la surface de plancher de plus de 10 %, etc. Renseignez-vous auprès d'un professionnel du bâtiment ou du service des impôts.

» Coup de pouce pour les travaux favorables à l'environnement

Le point sur les crédits d'impôts

Si vous réalisez certains travaux en faveur du développement durable, vous profitez, sous certaines conditions, d'un crédit d'impôt. Les dépenses concernées sont par exemple l'acquisition d'une chaudière à condensation ; l'achat de matériaux d'isolation thermique, d'appareils de régulation de chauffage, d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou de pompes à chaleur ; les équipements de raccordement à un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables, etc. Ce crédit d'impôt développement durable s'élève à 10 % pour une chaudière à condensation ou pour les dépenses d'achat de parois vitrées, et à 15 % pour les appareils de régulation de chauffage ou pour l'installation d'une pompe à chaleur (autre que géothermique).

L'éventail des aides

Subventions et primes	Aides de l'Anah	Subventions versées sous condition de ressources pour des projets de travaux lourds et de travaux d'amélioration.
	Aide de solidarité écologique (ASE)	Aide de 3 000 € versée sous condition de ressources pour des travaux de rénovation thermique.
	Primes à la rénovation thermique	Primes de 1 350 € et 3 000 € versées sous condition de ressources pour des travaux de rénovation énergétique *(voir encadré page 22)*.
Avantages fiscaux	Taux de TVA réduit à 7 %	TVA appliquée pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien réalisés par une entreprise. Les travaux d'ampleur sont exclus.
	Crédit d'impôt développement durable	Coup de pouce fiscal accordé pour certains travaux réalisés en faveur du développement durable.
Aides au financement	PTZ +	Prêt à taux zéro accordé : • aux primo-accédants ; • sous condition de ressources ; • pour l'achat d'un logement ancien avec travaux importants l'assimilant fiscalement à un local neuf, ou la transformation d'un local, en logement.
	Eco-PTZ	Prêt à taux zéro accordé sans condition de ressources pour aider à financer des travaux d'économie d'énergie.

Il est majoré si des travaux relevant de deux catégories (par exemple isolation des murs et acquisition d'une chaudière) sont effectués la même année.

Rénovation énergique

Deux primes de 1 350 € et 3 000 € sont versées aux propriétaires réalisant des travaux de rénovation énergétique dans leur résidence principale (travaux d'isolation ou installation d'équipements). La nature exacte des dépenses éligibles et les conditions d'attribution sont précisées sur le site : *renovation-info-service.gouv.fr (voir encadré p. 22)*.

L'éco-PTZ

Si vous envisagez des travaux d'économie d'énergie, l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) peut aussi vous aider à les financer. Il est accordé jusqu'au 31 décembre 2013. Il s'adresse aux propriétaires d'un logement achevé avant le 1er janvier 1990. Le prêt peut atteindre 30 000 € par logement, sans condition de ressource, sans intérêt, ni frais. À noter que l'éco-PTZ peut être cumulé avec le crédit d'impôt développement durable si vos revenus de 2011 n'ont pas dépassé 30 000 €, mais aussi avec le PTZ+. Vous devez justifier d'au moins deux types de travaux figurant sur une liste (par exemple, isolation de la toiture, des murs extérieurs, remplacement des fenêtres, travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable) ; ou des travaux visant à atteindre une performance énergétique minimale ; ou encore des travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie. Une fois le prêt accordé, vous avez deux ans pour effectuer les travaux et au maximum dix pour le rembourser (quinze ans si trois séries de travaux sont envisagées).

» Les précautions à prendre

Permis de construire, déclaration préalable, et autres formalités ? Faites impé-

Infos pratiques

→ **Service des impôts**
www.impots.gouv.fr
Tél. 0810 467 687
(coût d'un appel local).

→ **Crédits d'impôt**
www.impots.gouv.fr, rubrique Particuliers, Vos préoccupations, Logement.

→ **Anah**
Tél. : 0820 15 15 15 (0,12 €/mn) ou www.anah.fr.

→ **Calculateur PTZ +**
www.anil.org/outils-de-calcul/votre-pret-a-taux-zero/

→ **Éco-prêt à taux zéro**
www.developpement-durable.gouv.fr et saisissez « éco PTZ » dans le champ de recherche.

→ **Guichet unique rénovations énergétiques**
Tél. 0810 140 240
www.renovation-info-service.gouv.fr

>>>

© Purestock / GraphicObsession

Acheter un logement avec travaux, c'est aussi se l'approprier au mieux en le mettant à son goût.

Acheter une résidence principale à rénover peut présenter une belle opportunité. Mais il faut estimer correctement le montant des travaux et avoir du temps à consacrer à son projet.

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Les risques à la revente d'un bien rénové sans permis

Acheter un bien construit, agrandi ou modifié sans permis met le propriétaire dans une situation risquée. Si l'acquéreur souhaite effectuer de nouveaux travaux, il a toutes les chances de ne pas obtenir de permis de construire. Le simple raccordement à l'eau ou l'électricité peut également être refusé. De plus, si le bien est détruit, par un incendie par exemple, le propriétaire peut se voir refuser toute reconstruction. Enfin, lors de la transaction, le notaire compare les différents descriptifs du bien. S'il apparaît que d'importants travaux ont été réalisés sans autorisation, l'acquéreur en sera informé. Par conséquent, la vente, si elle est conclue, le sera vraisemblablement après une renégociation drastique du prix.

rativement le point sur vos obligations. Un projet de rénovation d'envergure nécessite souvent des démarches administratives. Par exemple, un permis de construire sera requis si les travaux ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m², ou de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (transformation d'un local en habitation), ou encore portent sur un bien inscrit au titre des monuments historiques ou situé dans un secteur sauvegardé. N'hésitez pas à prendre conseil auprès de votre notaire. Si un permis est nécessaire, il inclura une clause suspensive d'obtention de ce permis dans l'avant-contrat, de façon à ce que vous puissiez revenir sur votre décision d'achat s'il vous est refusé.

L'importance des garanties

Une fois les travaux engagés, vous serez protégé par les termes de chacun des contrats que vous signerez avec les entrepreneurs. C'est pourquoi une relecture attentive de ces documents est requise. Faites indiquer la date limite à laquelle le professionnel s'engage à exécuter les travaux ainsi que la liste complète des travaux prévus. Vous serez couvert en cas de retard dans l'exécution ou de dépassement de facture. Sachez qu'une fois vos travaux réalisés, vous bénéficierez de trois garanties légales qui commenceront à courir à compter de la date de réception des travaux :

- une garantie de parfait achèvement qui oblige l'entrepreneur à réparer gratuitement pendant un an l'ensemble des désordres signalés ;
- une garantie biennale de bon fonctionnement des équipements qui permet d'exiger pendant deux ans la réparation ou le remplacement de tous les équipements défectueux (robinetterie, chauffe-eau, volets, etc.) ;
- une garantie décennale qui couvre pendant dix ans les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage

© Trinette Reed/BlendImages

L'opération se révélera plus intéressante si vous réalisez vous-même certains travaux.

Dernière minute : lancement du plan de rénovation thermique

À l'heure où nous mettons sous presse, le gouvernement annonce les grandes lignes de son plan de rénovation thermique :

→ Création d'une prime de 1 350 € pour les ménages dont les revenus ne dépassent pas 25 000 euros pour une personne seule, 35 000 € pour un couple et 50 000 € pour une famille avec deux enfants.

→ Création d'une prime de 3 000 € pour les ménages plus modestes (moins de 26 000 € pour un couple en province, 35 000 € en Île-de-France).

→ Création d'un guichet unique, via un numéro de téléphone (**0 810 140 240**), un site internet *(renovation-info-service.gouv.fr)* et 450 points « rénovation info service » répartis sur tout le territoire. Une assistance personnalisée, avec étude de situation et propositions de solutions est proposée à tous les particuliers souhaitant réaliser des travaux de rénovation thermique.

Nous reviendrons prochainement sur le détail de ces mesures.

ENTRETIEN

Robert PLANTELIN, notaire honoraire, conciliateur de justice

La servitude de tour d'échelle

Pas question d'empiéter chez son voisin pour faire ses travaux sans connaître certaines règles. Entretien avec Robert Plantelin, conciliateur de justice.

Qu'est-ce que le « tour d'échelle » ?
L'expression remonte à des temps anciens, où les travaux en hauteur s'effectuaient à l'aide d'une échelle nécessitant une inclinaison et un empiétement sur la propriété voisine. Aujourd'hui, les travaux peuvent, bien sûr, être réalisés à l'aide d'échafaudages voire d'élévateurs.

Quels types de travaux cela concerne-t-il ?
Des travaux d'entretien ou de réparation sur des constructions existantes. Ils doivent s'avérer indispensables et impossibles à réaliser autrement qu'en ayant accès à la propriété voisine. Cela exclut donc toute extension de construction nouvelle, sauf accord entre les parties.

Quelles précautions prendre ?
Il faut surtout réduire la durée des travaux et les modalités de passage au minimum, afin d'éviter tous troubles de jouissance au propriétaire qui les supporte, d'autant plus que ce dernier ne peut prétendre à une quelconque indemnisation financière. Il est ainsi recommandé de faire constater l'accord amiable conclu entre les parties par un acte de constitution de servitude conventionnelle établi par un notaire.

Que faire si mon voisin m'interdit d'installer mon échelle chez lui ?
Le conciliateur peut alors intervenir pour rappeler aux intéressés les règles de ce qu'il est coutume d'appeler (à tort au regard du code civil) « la servitude de tour d'échelle ». Il s'agit en fait d'un droit, profitant à tout propriétaire riverain d'un immeuble bâti, de disposer d'un accès provisoire chez son voisin pour effectuer des travaux rendus nécessaires à l'entretien de sa propre propriété.

Et si le conciliateur échoue dans sa mission ?
La partie concernée peut alors s'adresser aux tribunaux, si besoin par voie de référé. Le juge fixera de manière souveraine les modalités et l'assiette de passage. Il autorisera aussi, autant que nécessaire, la pose d'un échafaudage, voire le passage et l'emploi d'un chariot élévateur, ainsi que la durée des travaux. Il s'agira toujours d'une autorisation temporaire obéissant au principe de travaux indispensables. ■

Propos recueillis par Florence Ganivet

ou qui le rendent impropre à l'habitation (problème d'étanchéité, désordres touchant aux fondations, etc.). Pour être certain d'être indemnisé, même en cas de faillite de l'entrepreneur ou d'insolvabilité, assurez-vous que le professionnel avec qui vous contractez a bien souscrit une assurance responsabilité en réclamant une attestation de son assurance.

L'assurance dommage-ouvrages

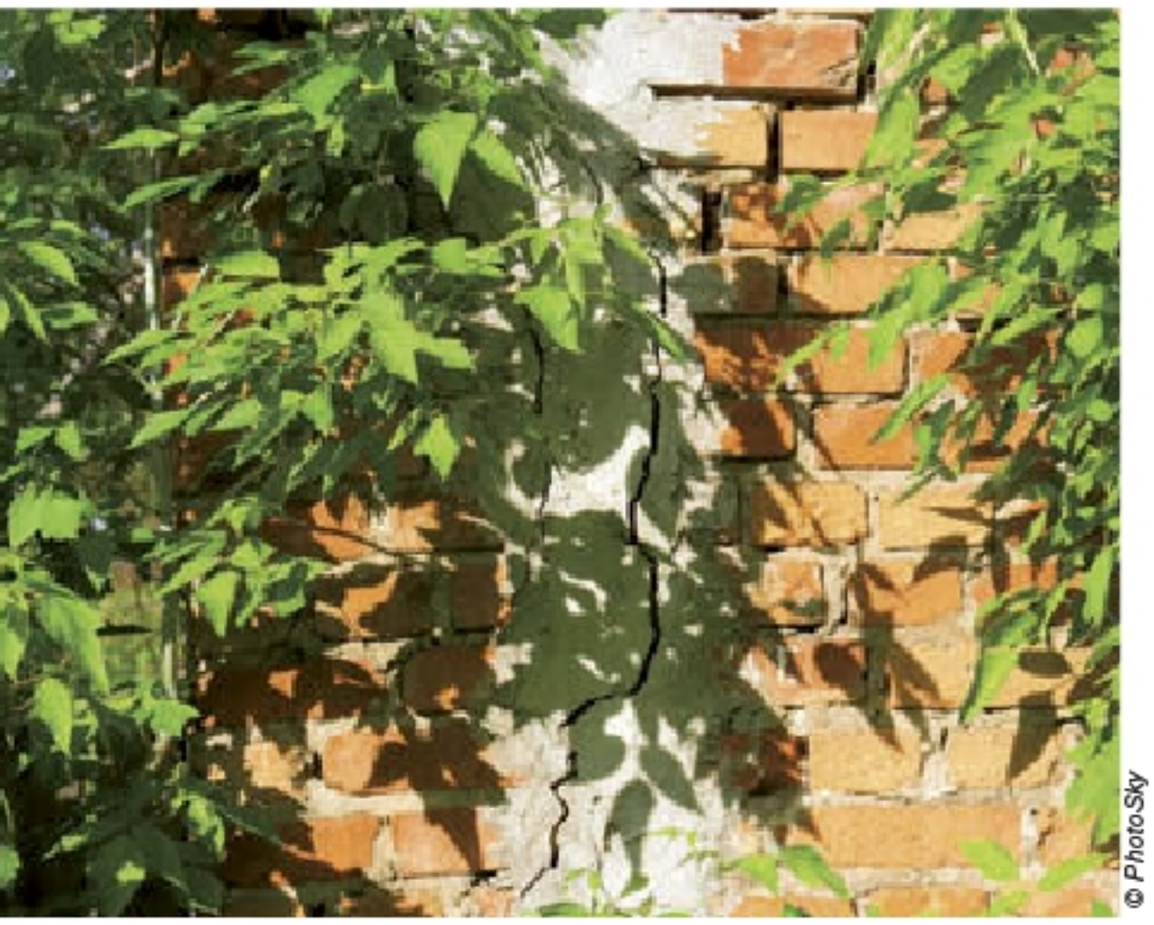
De votre côté, en tant que maître d'ouvrage, vous avez l'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrage avant le début des travaux. Cette assurance garantit les dommages qui relèvent de la garantie décennale. Concrètement, elle assure un préfinancement des travaux de réparation avant que la responsabilité du professionnel ne soit établie. Même si le coût de cette assurance peut paraître élevé (la cotisation est calculée par application d'un taux sur le coût total des travaux), il est préférable de ne pas faire l'impasse sur cette garantie. Elle offre une tranquillité en toutes circonstances.

Quelle que soit l'opération que vous projetez, il est prudent, une fois l'emballement de la première visite passé, de prendre du temps avant de vous engager. Utilisez ce délai pour estimer et budgétiser les travaux, vérifier les aides et dispositifs fiscaux que vous pouvez espérer, vous assurer de votre financement et vous informer sur toutes les démarches à réaliser. Une façon de mettre toutes les chances de votre côté pour réussir ce pari audacieux. ■

Rosine Maiolo

La garantie des vices cachés

La garantie des vices cachés prend tout son sens lorsqu'il s'agit d'acheter ou de vendre une maison rénovée. Le point sur les obligations et protections de l'acquéreur comme du vendeur.



© PhotoSky

Un vice caché doit être impossible à détecter sur le champ.

Côté acheteur, il n'est pas interdit de penser comme Forest Gump qu'un achat immobilier, c'est « *comme une boîte de chocolats, on ne sait jamais sur quoi on va tomber* » ! Côté vendeur, il n'est pas illégitime de chercher à mettre en valeur son bien sans chercher à maquiller la réalité… Pour autant, l'exercice a ses limites puisque l'acquéreur peut invoquer la garantie des vices cachés à l'encontre du vendeur en cas de mauvaise découverte.

Qu'est-ce qu'un vice caché ?

Pour invoquer le vice caché, trois conditions doivent être réunies : il doit s'agir d'un défaut qui rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquis ou n'en aurait donné qu'un moindre prix. Tel est le cas par exemple d'un défaut d'étanchéité lié à un problème de toiture. Deuxième condition : le vice doit être caché, c'est-à-dire impossible à détecter sur le champ comme dans le cas de fissures sur la façade dissimulées par du lierre. Enfin, dernier critère : le défaut doit être antérieur à la vente.

Et la bonne foi ?

Si le vice était apparent ou connu, on considère que l'acquéreur a accepté la chose telle quelle. Quant au vendeur, sa bonne ou mauvaise foi, c'est-à-dire la connaissance qu'il pouvait avoir de ce défaut au moment du contrat, n'a d'influence que sur l'étendue de la réparation, et donc de l'octroi éventuel de dommages-intérêts. À noter que le particulier qui ignorait, de bonne foi, l'existence du vice sur le bien qu'il vend n'en est pas responsable.

L'obligation générale d'information

Dans l'acte de vente, une partie intitulée « obligation générale d'information » est souvent insérée. Elle rappelle les obligations d'information qui pèsent sur le vendeur et les conséquences en cas de non-respect ou de mauvaise foi *(voir encadré)*.

Quand et comment agir ?

Le délai est de deux ans à compter de la découverte du vice par l'acquéreur. S'il s'agit de la vente d'un immeuble à construire, l'action doit être introduite dans le délai d'un an qui suit la date de réception des travaux. Attention, ne pas confondre avec la garantie décennale. Le tribunal compétent est le tribunal de grande instance du lieu de situation du logement et le recours à un avocat est obligatoire.

Les sanctions possibles

L'action en garantie offre deux options à l'acquéreur : soit il rend le bien dans l'état dans lequel il l'a acheté, soit il demande une diminution du prix, basée sur l'estimation des travaux à réaliser. Quelle que soit la voie choisie, l'article 1645 du Code civil prévoit que l'acquéreur est en droit de demander des dommages-intérêts, qu'il s'agisse des frais occasionnés par la vente ou des dommages causés par le vice de la chose. C'est ainsi qu'il peut arriver que le vendeur verse des indemnités supérieures au prix du bien ! ■

Selma Fahlgren

Obligation générale d'information : clause insérée dans certains actes de vente

Extrait d'un acte de vente :

« Le promettant reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de son obligation de porter à la connaissance du bénéficiaire toutes les informations sur les charges, contraintes et vices cachés (matériels et immatériels) susceptibles de grever l'immeuble vendu et plus généralement tous éléments, caractéristiques, qualités et défauts afférents à l'immeuble vendu et à son environnement susceptibles d'avoir une influence sur le consentement du bénéficiaire. »

Abonnez-vous
à *Conseils des Notaires*

pour éclairer vos choix et
prendre les bonnes décisions.

11 numéros

+

Station météo
multifonction

Abonnez-vous
et recevez cette station météo pour 5 € de plus

pour 39,80 € par an

au lieu de ~~62,90 €~~

= 42,90 + 20 € (prix public)

Bulletin d'abonnement

À renvoyer dans une enveloppe affranchie à : *Conseils des Notaires*, BP 90006, 59718 Lille CEDEX 9

☐ **Oui,** je souhaite profiter de cette offre réservée aux nouveaux abonnés pour recevoir *Conseils des Notaires* pendant 1 an (11 numéros) et une station météo pour 39,80 € seulement. [METEO430]

☐ je m'abonne pour 34,80 € (au lieu de 42,90 €) soit près de 20 % de réduction. [CON430]

Mon règlement :

☐ par chèque (à l'ordre de Publi.not)

☐ par carte bancaire

N° CB : ⌊_⌊_⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_

expire fin : ⌊_⌊_ ⌊_⌊_

Date et signature (obligatoire) :

Mes coordonnées :

Nom : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

_____

Code Postal : ⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_ Ville : _____

Adresse mail (facultatif) : _____

Offre valable en France métropolitaine réservée aux nouveaux abonnés et valable jusqu'au 31/12//2013. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant. Par notre intermédiaire, ces données pourraient être communiquées à des tiers, sauf si vous cochez la case ci-contre. ☐

Copropriété

Des travaux très encadrés

Vivre en copropriété implique le respect de nombreuses règles. *Conseils* a sélectionné pour vous cinq problématiques récurrentes lors de la réalisation de travaux.

1 **Situation : un propriétaire du dernier étage de l'immeuble s'approprie le couloir qui desservait les chambres de service pour créer un seul appartement.**
Solution : l'ancien couloir constituait une partie commune de l'immeuble. Par conséquent, le copropriétaire aurait dû l'acheter à la copropriété avant d'envisager ses travaux. Mais au-delà de l'accord sur le prix, un tel aménagement nécessitait l'intervention d'un géomètre chargé d'établir un document modificatif à l'état descriptif de division qui préciser la limite des nouveaux lots ainsi créés et donc le nouveau calcul des « millièmes ». Le copropriétaire aurait également dû vérifier les clauses du règlement de copropriété, car bien souvent, dans les immeubles anciens, il est précisé que le dernier étage ne doit comporter que des chambres de service. Un changement du règlement est donc, dans ce cas, nécessaire. Au final, une telle décision peut avoir des conséquences très préjudiciables : la copropriété peut en effet intenter une action en justice contre le copropriétaire et demander la remise en état de l'étage tel qu'il était avant les travaux. Enfin, la revente s'avérera impossible car aucun titre de propriété n'existera pour la portion de l'appartement correspondant au couloir. L'acquéreur pourrait donc, à son tour, être mis en cause par la copropriété.

© oliavlasenko

Bien que réalisés à l'intérieur de son propre logement, certains travaux exigent l'accord des autres copropriétaires.

2 **Situation : un copropriétaire décide de supprimer un mur afin de créer un salon plus grand. Une fois les travaux entamés, il s'avère que ce mur est porteur et que la structure de l'immeuble est touchée.**
Solution : en tant que particulier, le copropriétaire ne dispose pas d'une assurance le garantissant contre ce type de dommages. Sa responsabilité étant engagée, il devra assumer seul les travaux de confortement de l'immeuble mais aussi tous les dommages annexes : relogement des autres copropriétaires, frais de déménagement, travaux dans les autres appartements impactés… Si cette même erreur avait été commise par une entreprise, c'est son assurance professionnelle qui aurait assumé les dommages. Il est impératif de vérifier que l'entreprise choisie est bien assurée pour les travaux qu'elle va réaliser. Ainsi, lorsque le couvreur touche à la charpente et que son assurance ne porte que sur ses travaux de couverture, c'est le particulier qui doit en assumer les conséquences financières.

3 **Situation : un copropriétaire change ses vieilles fenêtres en bois contre des fenêtres en PVC sans en informer personne.**
Solution : de tels travaux ne peuvent être réalisés sans vérification préalable du règlement de copropriété. Bien souvent, une clause, destinée à garantir l'harmonie de la façade, prévoit le respect de certaines règles relatives à la couleur des volets, des stores ou des fenêtres. Dans ce cas, le copropriétaire doit obtenir

l'accord du syndic. À défaut, il peut être tenu de remettre en l'état. De même, il faut s'assurer que l'immeuble n'est pas situé à proximité d'un monument historique. Dans cette hypothèse, des autorisations spécifiques doivent être demandées à la mairie. En cas de non-respect, la mairie peut établir un signalement auprès du procureur de la République.

4 **Situation : un copropriétaire d'un appartement en rez-de-chaussée décide de le vendre comme local commercial alors que le règlement de copropriété prévoit que l'immeuble est destiné uniquement à l'habitation ou aux professions libérales.**
Solution : le changement d'affectation nécessite non seulement un accord de l'assemblée générale, d'autant plus lorsqu'il implique la création d'une vitrine modifiant la façade de l'immeuble, mais aussi une autorisation de la mairie. Même si le vendeur trouve preneur pour son bien, la vente ne pourra aboutir car le notaire se rendra compte qu'aucune demande n'a été effectuée dans les règles. Le propriétaire sera contraint, soit de respecter les procédures, soit de vendre son bien dans son affectation initiale de local à usage d'habitation.

5 **Situation : un copropriétaire autorisé il y a dix ans à annexer un ancien WC souhaite revendre son appartement. La copropriété a changé trois fois de syndic et le procès-verbal de l'assemblée générale est introuvable.**
Solution : les changements de syndic sont de plus en plus fréquents, et bien souvent, une partie des archives ne suit pas. Dans une telle situation, le vendeur doit demander à l'assemblée générale la validation de cette annexion antérieure. Il doit ensuite immédiatement faire publier ce document au bureau des hypothèques. Il possédera ainsi un véritable titre de propriété. À défaut, les éventuels acquéreurs risquent de se rétracter. S'ils acceptent, malgré tout, de signer l'acte, le notaire leur fait signer une « déclaration de conseil reçu », attestant qu'ils ont été informés de l'absence de ce document. ■

Barbara Bénichou et Pierre Lemée

Le vote des travaux en copropriété

Les modalités de vote des travaux au sein de la copropriété sont régies par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

	Mode de calcul	Travaux concernés
Majorité simple (article 24)	Majorité des voix des copropriétaires présents lors de l'assemblée générale. Abstentionnistes non pris en compte	Travaux d'entretien et de gestion courante : entretien, réfection, restauration des parties communes, remplacement d'équipements existants défaillants, assurance de l'immeuble, travaux pour rendre plus accessible l'immeuble aux handicapés, approbation des comptes…
Majorité absolue (article 25)	Majorité des voix de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents lors de l'assemblée générale	Installation ou modification d'une antenne collective, d'un système de réseau câblé, travaux obligatoires (d'ascenseurs, ravalements, etc.) ; désignation et révocation des membres du conseil syndical et du syndic, rémunération du syndic ; travaux réalisés à leurs frais sur des parties communes par certains copropriétaires, travaux de régulation thermique et d'économie d'énergie…
Double majorité (article 26)	Majorité des voix des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix de l'ensemble des copropriétaires, présents, représentés ou absents.	Décisions entraînant l'établissement ou la modification du règlement de copropriété relatif à l'usage et à la gestion des parties communes, travaux d'amélioration (installation d'un ascenseur, d'un interphone, de boîtes à lettres…), décision de ne pas créer un conseil syndical…
Unanimité	Voix de tous les copropriétaires	Décisions engendrant une modification fondamentale de vie de la copropriété : aliénation de parties communes, changement de destination de l'immeuble, construction de nouvelles parties privatives, changement du règlement de copropriété en ce qui concerne la destination ou la jouissance d'une partie privative ou la répartition des charges.
Absence de vote	–	Travaux urgents et impératifs pour sauvegarder la copropriété : affaissement d'un mur, fuites dans la toiture…

Les mots pour comprendre

Syndic de copropriété
Personne désignée par le syndicat des copropriétaires afin d'assurer la gestion de la copropriété et de la représenter en justice.

Syndicat de copropriétaires
Organe de gestion de la copropriété qui réunit l'ensemble des copropriétaires. C'est une personne morale qui peut agir en justice.

Conseil syndical
Il est constitué de copropriétaires désignés par le syndicat des copropriétaires. Il assure le relais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic. Il est l'organe exécutif du syndicat.

État descriptif de division
Document destiné à identifier des lots d'un immeuble en copropriété pour les besoins de la publicité foncière. L'état descriptif de division peut être distinct du règlement de copropriété ou inclus dans celui-ci, ce qui est généralement le cas.

Investissement locatif

Plus de travaux, moins d'impôt

Pour un bien à usage locatif, privilégier l'ancien avec travaux au neuf permet de bénéficier d'une fiscalité avantageuse au-delà de la décôte sur le prix d'achat.

© Plainpicture/Brijans

Les travaux d'entretien et d'amélioration réalisés sur un bien destiné à la location sont déductibles des revenus locatifs ou imputables sur le revenu global.

Plutôt que d'investir dans un bien neuf ou ancien en parfait état, vous pouvez avoir intérêt à acheter un bien ancien à rénover en vue de sa mise en location. Cela vous permet déjà de profiter d'une décote sur le prix d'achat, dont le montant est souvent supérieur à celui des travaux à réaliser.
Mais c'est surtout d'un point de vue fiscal que cet investissement est intéressant car lorsque vous effectuez certains travaux dans un logement avant sa mise en location, vous pouvez déduire les sommes correspondantes, sous réserve d'être imposé selon le régime « réel ». Mais attention, une fois les travaux achevés, le logement doit être rapidement loué. S'il reste vide au-delà d'un ou deux ans à compter de la date d'achèvement des travaux, la déduction risque d'être remise en cause.

Une fiscalité très attractive

Ces sommes sont déductibles des revenus des autres biens immobiliers que vous donnez en location. Si vous n'avez pas d'autres revenus fonciers, elles vous permettent de constater immédiatement un déficit foncier. Ce déficit est imputable sur votre revenu global, dans la limite de 10 700 € par an. La fraction dépassant cette limite et les intérêts du prêt éventuellement contracté pour financer votre investissement sont imputables sur vos revenus fonciers des dix années suivantes. Plus vous êtes fortement imposé et plus l'économie d'impôt apportée par l'imputation de ce déficit sera élevée puisqu'elle est directement proportionnelle à votre taux marginal d'imposition (TMI)*.

Exemple pratique

Si votre taux marginal d'imposition est de 30 %, l'imputation d'un déficit de 10 700 € sur votre revenu global procure une économie d'impôt de 3 210 € (10 700 € x 30 %). L'économie atteint 4 815 € si vous êtes imposé dans la tranche la plus élevée du barème (45 %). Avec un avantage supplémentaire à la clé : cette économie d'impôt n'est pas prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux (ramené à 10 000 € à compter de l'imposition des revenus de 2013).

Les travaux concernés

Sont déductibles les travaux d'entretien, d'amélioration et de réparation. Il s'agit de ceux destinés à remettre le logement en bon état (réfection de la toiture, remplacement de l'installation électrique vétuste ou du chauffage hors d'usage…), ou à lui apporter des équipements de confort nouveaux ou mieux adaptés aux condi-

Exemple d'économie d'impôt grâce au déficit foncier

Un couple disposant d'un salaire annuel imposable de 80 000 €, soit un taux marginal d'imposition de 30 %, achète un appartement à rénover de 100 000 €. Le montant des travaux s'élève à 30 000 €. Après rénovation, le logement est loué 550 € par mois (6 600 € par an). Les charges annuelles, taxe foncière incluse, sont de 1 000 € par an. À noter que les conjoints n'ont pas d'autres revenus locatifs.

→ Le revenu imposable est calculé de la manière suivante :
- Salaires : 80 000 €
- Revenus fonciers après déduction des charges et travaux : 6 600 – 1 000 – 30 000 = – 24 400 € (déficit foncier)
- Imputation du déficit dans la limite de 10 700 €, soit un revenu imposable de **69 300 €**.
- **Impôt** sur le revenu à payer la première année : **9 657 €** (pas de prélèvements sociaux à payer).

→ **À titre de comparaison**, si le couple avait acheté un logement neuf et n'avait pas eu de travaux à déduire :
- Son revenu imposable serait passé à 85 600 €.
- Son impôt sur le revenu aurait atteint 14 547 € et le couple aurait dû acquitter 868 € au titre des prélèvements sociaux (15,5 % x 5 600), soit **15 415 € d'impôt** au total.

→ **Conclusion :** Pour la première année, l'**économie d'impôt** globale est donc de **5 758 €** (1 680 € du fait de la non-taxation des loyers ; 3 210 € résultant de l'imputation du déficit sur le revenu global et 868 € provenant du non-paiement des prélèvements sociaux). Le déficit de 13 700 € (24 400 – 10 700) non utilisé la première année pourra être déduit des revenus locatifs les années suivantes.

© Tepikina Nastya

Les autres déductions

Comme dans tout investissement locatif, le contribuable peut également déduire 100 % des intérêts d'emprunts payés et contractés pour l'acquisition, la rénovation, l'amélioration ou la construction du bien dans la limite des loyers perçus et ce, sans limite de temps.

À noter que les frais d'acquisition, de mise en location, les charges de copropriété ou encore la taxe foncière sont aussi déductibles. ■

Nathalie Cheysson-Kaplan

**Taux marginal d'imposition : taux le plus élevé auxquels vos revenus sont taxés.*

tions de la « vie moderne » : travaux d'isolation, installation d'une antenne collective, pose de volets… En revanche, les travaux d'agrandissement ou de reconstruction ne sont pas déductibles. Sachez que si vous faites réaliser en même temps des travaux de ces deux catégories, les travaux de réparation, d'amélioration et d'entretien ne sont déductibles que s'ils sont dissociables des travaux d'agrandissement ou de reconstruction !

L'obligation de louer

Dernière condition à respecter : l'avantage fiscal n'est définitivement acquis que si le logement est loué jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle au titre de laquelle le déficit a été imputé. Pendant cette période, pas question de le vendre, ni de le reprendre pour son usage personnel, y compris de manière temporaire, ou de le louer en meublé. Si ce délai n'est pas respecté, l'imputation sera remise en cause sauf en cas d'expropriation, d'invalidité, de licenciement ou de décès de l'un des époux ou partenaires de pacs.

David ALLAGUILLEMETTE, 44 ans

« Investir dans un immeuble avec travaux : une bonne opération »

« Comme je bénéficie d'un logement de fonction, j'ai décidé de me lancer dans l'investissement locatif avec travaux il y a quelques années. J'ai d'abord acheté « cash » un immeuble, puis un autre à crédit, dans un quartier animé de Vichy (Allier). Le premier date de 1955, le deuxième d'avant-guerre. Mais c'est finalement le plus récent qui a nécessité les travaux de rénovation les plus importants !

Je l'ai payé 200 000 € puis ai investi 36 000 € pour faire poser le double vitrage, refaire l'électricité, ravaler la façade, traiter la charpente, installer des compteurs d'eau individuels, changer une chaudière à gaz, etc., le tout réalisé par des artisans avec factures.

Cela reste une bonne opération car je peux, pour l'instant, déduire jusqu'à 10 700 € par an du montant de mes impôts. Tous les mois, je touche en outre huit loyers correspondant aux huit appartements. Cela me permet de diviser le risque d'impayés, de les entretenir correctement, et de m'assurer un capital pour la retraite. Pour être sûr que mes appartements soient toujours loués, je les propose à des loyers légèrement inférieurs aux prix du marché. Je peux ainsi sélectionner mes locataires.

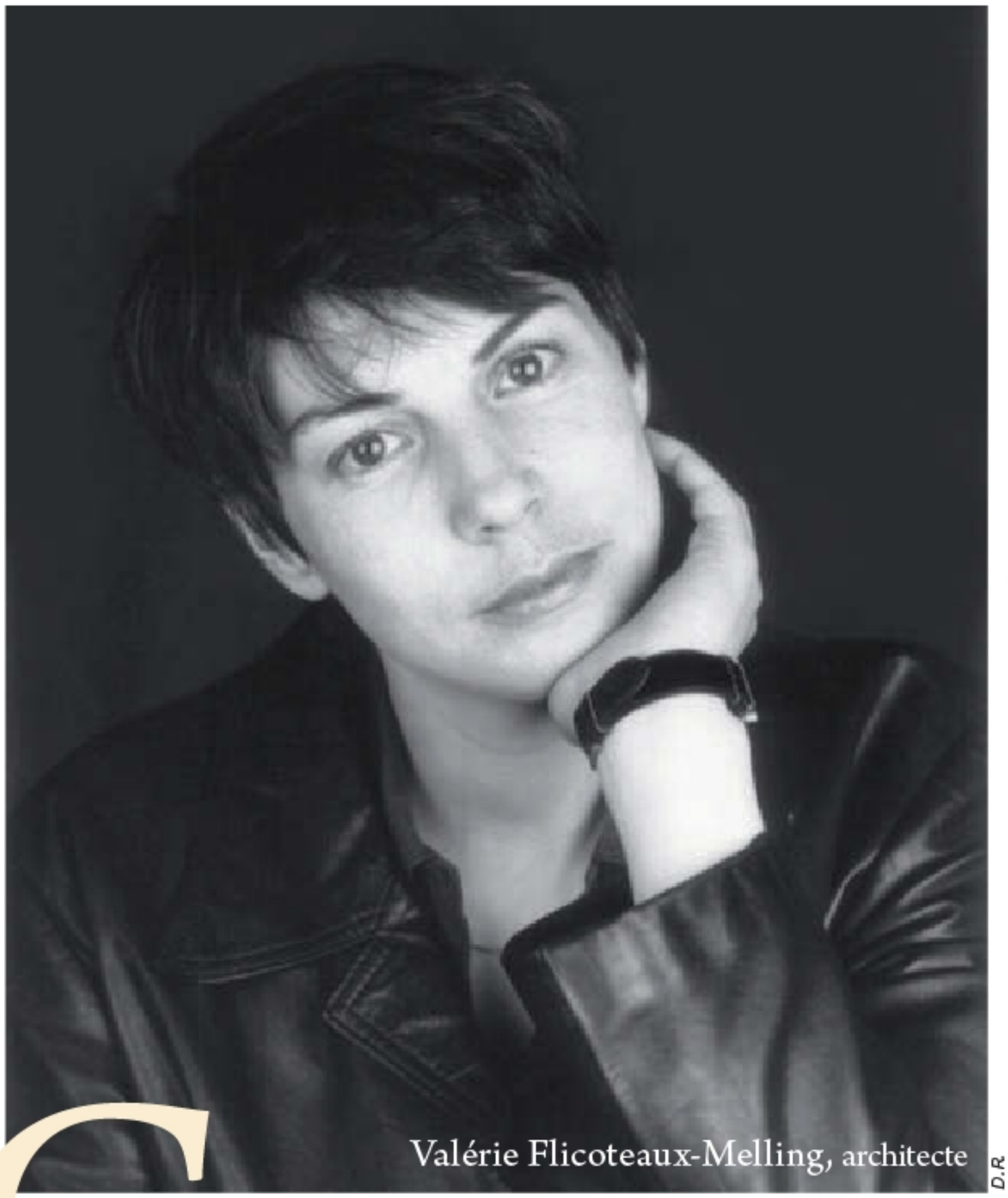
Je reste convaincu que l'on peut faire de bonnes affaires dans une ville de province de taille moyenne, car on peut y trouver des biens offrant une bonne rentabilité pour des budgets limités. À condition toutefois de prendre le temps de chercher, de ne pas choisir n'importe quoi – l'emplacement, par exemple, est essentiel – et de connaître le marché immobilier et locatif local. » ■

Propos recueillis par Florence Ganivet

TÉMOIGNAGE

« Un architecte a toujours une idée ! »

Pour donner vie à votre projet dans le respect des règles de l'art, faites appel à un architecte qui suivra votre chantier de A à Z. Une bonne manière de limiter les imprévus. Entretien avec Valérie Flicoteaux-Melling, membre de l'ordre des architectes d'Ile-de-France.



Valérie Flicoteaux-Melling, architecte D.R

Conseils : Pour quels types de travaux mandater un architecte ?

Valérie Flicoteaux-Melling : Un particulier a l'obligation de recourir à un architecte dans deux cas précis : pour des travaux de construction, de modification ou d'agrandissement portant sur une surface de plancher supérieure à 170 m² ; pour des travaux intérieurs portant sur une construction existante qui en modifient aussi l'aspect extérieur. Il est en outre conseillé de se rapprocher de ce professionnel pour tous types de travaux requérant des connaissances techniques spécifiques, concernant par exemple la structure du bâtiment ou sa rénovation thermique.

« Notre intervention ne se limite pas à dessiner des plans ! »

Quel est son rôle, de manière générale ?

Il consiste à accompagner et conseiller le particulier pour faire les bons choix, au regard des souhaits qu'il a exprimés et des contraintes qui ont été identifiées. L'architecte va l'aider à arbitrer ses décisions, notamment en termes de délai et de budget. Une relation basée, avant tout, sur la confiance est un gage de sérénité pour faire face aux imprévus qui ne manqueront pas de surgir. Anticiper et régler les problèmes un à un, en adaptant les solutions dans leur mise en œuvre : tel est le rôle de l'architecte.

Plus concrètement, quelles sont ses missions ?

L'architecte a vocation à proposer une mission complète. Il commence d'abord par une étude de faisabilité qui, une fois validée tant sur le plan technique que

réglementaire, débouche sur l'élaboration du projet. Après avoir éventuellement recommandé certaines entreprises à son client, il analyse les devis demandés en vue de sélectionner les artisans qui réaliseront les travaux. Mais attention, la proposition la mieux disante est rarement la meilleure ! L'architecte aide également le particulier à valider les solutions techniques, à choisir les matériaux, etc. Et, bien sûr, en tant qu'assistant maître d'ouvrage, il assure le suivi de chantier jusqu'à la réception des travaux, en assurant la coordination des différents corps de métiers grâce à sa vision globale. Cela, en veillant à ce que chacun tienne les délais et respecte le budget. Son intervention ne se limite donc pas à dessiner des plans !

© Plainpicture/Gaetan Charbonneau

L'architecte peut-il aussi s'occuper des démarches administratives ?

Tout à fait. Il incombe généralement à l'architecte mandaté de consulter, en mairie, tous les documents utiles d'urbanisme, tel le Plan d'occupation des sols (POS) ou le Plan local d'urbanisme (PLU). Il peut même, si besoin, rencontrer les instructeurs du permis de construire ou de la déclaration préalable *(lire page 32)*. Pour des travaux à réaliser dans le périmètre d'un site classé, il peut discuter avec l'architecte des bâtiments de France (ABF), afin de motiver les choix de son client. Le temps passé en amont sera autant de temps gagné en aval. Un bon moyen d'éviter certaines déconvenues.

Même pour transformer un garage en chambre, mieux vaut ne rien improviser ?

Tout à fait ! Car vous n'êtes pas sûr d'y être autorisé. L'architecte vérifiera d'abord, auprès des services compétents, le Coefficient d'occupation des sols (COS) alloué à votre terrain pour en connaître la surface de plancher constructible maximale. Si votre projet respecte ce COS, il déposera pour vous un permis de construire portant sur le changement d'affectation envisagé. En augmentant votre surface imposable, celui-ci entraînera automatiquement une révision de votre taxe foncière à la hausse, à laquelle vous ne pourrez échapper.

Anticiper et régler les problèmes un à un, en adaptant les solutions dans leur mise en œuvre : tel est le rôle de l'architecte.

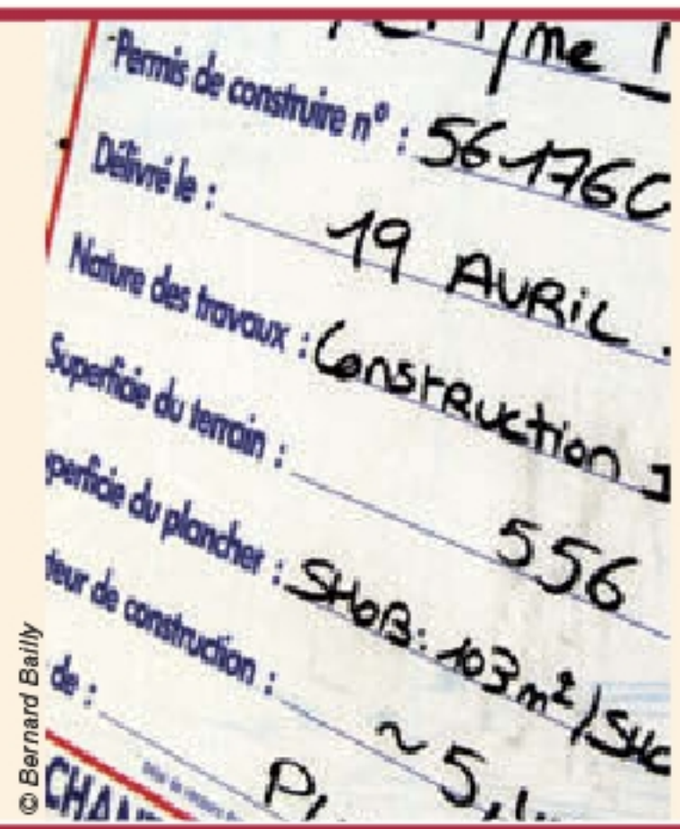
Et si jamais votre projet ne pouvait aboutir en l'état, l'architecte aura sûrement une autre solution à vous proposer, par exemple d'aménager vos combles ou de recloisonner certains espaces. Un architecte a toujours une idée !

Comment sont calculés les honoraires d'un architecte ?

Pour évaluer la mission au plus juste, le Conseil national de l'ordre des architectes recommande d'en préciser l'étendue exacte en listant chaque prestation et le temps passé, sans oublier les délais à respecter. Des informations essentielles à mentionner dans le contrat écrit que l'architecte et le client ne manqueront pas d'établir préalablement.

Plus claire qu'une approche au pourcentage appliqué à un montant de travaux, ce mode de calcul permet aux deux parties de bien appréhender la spécificité et la complexité du dossier, et de connaître les engagements de chacun autour du projet. Les honoraires à payer pour de « petits » travaux pourront apparaître proportionnellement plus élevés que pour des « gros », d'autant que le client devra, lui aussi, souscrire une assurance légale. Quoi qu'il en soit, l'intervention d'un architecte permettra souvent d'éviter que le chantier ne « dérape », avec des préjudices parfois importants pour son commanditaire. Attention aux fausses économies : le confort et la sécurité ont toujours un prix. ■

Propos recueillis par Florence Ganivet



© Bernard Bailly

Quel permis pour quels travaux ?

Le point sur les démarches et les délais pour s'y retrouver dans la « jungle » des formulaires administratifs.

Travaux concernés	Démarches	Délais
Déclaration préalable		
1. Travaux qui créent entre 5 m² ou 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (un plan d'occupation des sols, par exemple). 2. Travaux de ravalement ou travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment. 3. Changement de la destination d'un bâtiment (transformation d'un local commercial en local d'habitation, par exemple) même lorsque celui-ci n'implique pas de travaux.	Formulaires cerfa n°13703*02 et n°13404*02 pour les demandes portant sur des travaux non soumis à permis de construire. Le dossier doit être envoyé en deux exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie.	Le délai d'instruction est en général d'un mois à compter de la date du dépôt de la demande. Lorsque le bien est situé en zone protégée ou à proximité d'un monument historique, il faut compter un mois de délai supplémentaire.
Permis de construire		
1. Travaux sur une construction existante ayant pour effet de créer : • une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m², • une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé. • une extension portant la surface totale de la construction à plus de 170 m². 2. Travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des Monuments historiques ou situé dans un secteur sauvegardé. 3. Tous les travaux portant sur des constructions nouvelles, sauf ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.	• Formulaire cerfa n°13406*03 pour d'une maison individuelle et/ou ses annexes. • Formulaire cerfa n°13409*02 pour les autres constructions. • Construction nouvelle : une attestation doit en plus être jointe à la demande de permis de construire indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012. (1)	Le délai d'instruction du dossier est de : • deux mois pour une maison individuelle et/ou ses annexes, • trois mois dans les autres cas, allongement d'un mois supplémentaire en zone protégée, • de trois à cinq mois supplémentaires si une autorisation des instances supérieures des Monuments historiques est nécessaire.
Permis d'aménager		
1. Création ou agrandissement d'un terrain de camping. 2. Réalisation de certaines opérations de lotissement. 3. Réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².	Formulaire cerfa n°13409*02 (1)	Le délai d'instruction est en général de trois mois à compter de la date du dépôt de la demande
Permis de démolir		
La démolition envisagée est : • située dans un secteur sauvegardé avec périmètre délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière. • située dans un site classé ou inscrit. • inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques.	Formulaire cerfa n°13405*02 (1) Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement : formulaire de demande de permis de construire cerfa n°13409*02 ou de demande de permis d'aménager cerfa n°13409*02 qui permettent aussi de demander l'autorisation de démolir.	Le délai d'instruction est de deux mois à compter de la date du dépôt de la demande.

(1) Le dossier doit être envoyé en quatre exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie de la commune où se situe le terrain.

Le certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme permet de connaître toutes les règles (servitudes, taxes, zone protégée…) applicables à un terrain donné. Zoom sur ce document.

Cet article précise l'**état des équipements publics** auxquels il est possible de se raccorder. Ces informations ne sont délivrées que dans le certificat d'urbanisme opérationnel.

Il s'agit ici d'une **demande de certificat d'urbanisme (CU) opérationnel** destiné à obtenir une information sur une opération précise. Il existe aussi le CU informatif qui indique les règles applicables à la zone dans laquelle est situé l'immeuble.

L'article 1 répond à la demande formulée par le particulier. Mais il s'agit d'un document purement informatif. Il ne constitue pas une garantie totale sur les règles existantes. Par conséquent, un CU positif ne présage pas forcément de la délivrance du permis de construire et inversement.

Taxes communale et départementale: taxes permettant à la commune de financer les travaux d'investissement.

Redevance d'archéologie préventive : l'administration se réserve le droit de réaliser des fouilles sur le terrain concerné et de prélever une taxe. Très courante pour les opérations de lotissement, cette taxe s'étend aux maisons individuelles.

Redevance bureau: elle est perçue en Ile-de-France pour la création de bureaux ou locaux commerciaux.

La durée de validité des deux CU est de 18 mois. En cas de demande d'un permis de construire durant ces 18 mois, les règles précisées dans le CU s'appliquent même si elles ont été changées entre-temps. La demande de prorogation n'est possible que si les prescriptions du CU, le régime de servitude et le régime des taxes n'ont pas évolué. Sinon, il faut effectuer une nouvelle demande de CU. Le délai d'instruction est d'un mois pour le certificat d'urbanisme informatif et de deux mois pour le CU opérationnel.

Dans le prochain numéro :
La clause bénéficiaire du contrat d'assurance-vie

Barbara Bénichou
avec l'aimable participation de
Ghislain Declercq

Réforme

Les plus-values immobilières

Depuis le 1er septembre 2013, le calcul des plus-values immobilières est modifié. Gros plan sur ces nouvelles modalités.

La plus-value sur certains biens vendus entre le 1er septembre 2013 et le 31 août 2014 bénéficiera d'un abattement exceptionnel de 25 %.

© Xavier Richer/Photononstop

L'administration fiscale vient de préciser les nouvelles modalités de calcul des plus-values immobilières (PVI) pour les cessions de biens autres que des terrains à bâtir (TAB) ou de droits s'y rapportant réalisées à compter du 1er septembre 2013.

Ces nouvelles modalités, à ce jour sans base légale qui seront intégrées dans le projet de loi de finances pour 2014 consistent en une modification du calcul de l'abattement pour durée de détention et en la mise en place d'un abattement exceptionnel de 25 %.

Les régimes d'exonération actuellement prévus (résidence principale, première cession d'un logement autre que la résidence principale sous condition de remploi…) demeurent inchangés.

» L'abattement pour durée de détention

À compter du 1er septembre 2013, les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention diffèrent selon la nature des biens cédés.

Terrains à bâtir ou droits s'y rapportant: un maintien provisoire du régime antérieur

Pour les terrains à bâtir (TAB) ou droits s'y rapportant (au sens de la TVA immobilière : *CGI, art. 257 I 2 1°*), les modalités de calcul restent identiques à celles applicables aux cessions réalisées depuis le 1er février 2012 pour la détermination de

© Hervé de Guelzl/Photononstop

Les logements cédés à compter du 1er septembre 2013 seront exonérés d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention. Les prélèvements sociaux restent applicables pendant 30 ans, mais avec un abattement progressif.

Votre déclaration

L'administration rappelle les obligations déclaratives dans le domaine des plus-values immobilières. À ce titre, les nouveaux imprimés de déclaration sont disponibles sur le site : *www.impots.gouv.fr*

l'assiette imposable des PVI tant à l'impôt sur le revenu (IR) qu'aux prélèvements sociaux (PS) avec une exonération totale après trente ans de détention. Cet abattement pour durée de détention est fixé à :

- 2 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième ;
- 4 % pour chaque année de détention au-delà de la dix-septième ;
- 8 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-quatrième *(voir tableau récapitulatif page 36)*.

Toutefois, s'agissant des terrains à bâtir, conformément aux annonces du Président de la République et à un communiqué de presse du ministre du Budget, Bernard Cazeneuve, en date du 18 juillet dernier, « *les abattements pour durée de détention seront supprimés, ce qui réduira l'incitation à la rétention du foncier disponible pour la construction* ». Cette suppression devrait figurer dans le projet de loi de finances pour 2014.

Les biens autres que les terrains à bâtir : la nouvelle donne

Pour les cessions de biens ou droits immobiliers autres que des TAB ou des droits s'y rapportant réalisées à compter du 1er septembre 2013, le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Ces nouvelles règles concernent donc par exemple les terrains non à bâtir, les logements et les immeubles professionnels.

Taux et cadence de l'abattement pour durée de détention pour les cessions de biens autres que les terrains à bâtir ou droits s'y rapportant

Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
6 % de réduction pour chaque année de détention au-delà de la 5e année et jusqu'à la 21e	1,65 % de réduction pour chaque année de détention au-delà de la 5e année et jusqu'à la 21e
	1,60 % pour la 22e année de détention
4 % de réduction pour la 22e année de détention	9 % pour chaque année de détention au-delà de la 22e année
Exonération après 22 ans de détention	Exonération après 30 ans de détention

Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values immobilières ne sont donc plus imposables qu'aux prélèvements sociaux. Il faudra effectuer deux calculs de plus-values pour déterminer le montant global de l'imposition : le premier servira d'assiette à l'impôt sur le revenu (19 %), le second pour les prélèvements sociaux (15,5 %). *(Voir tableau page suivante).*

La taxe sur les plus-values immobilières élevées

Il faut également savoir qu'il a été institué à compter du 1er janvier 2013, une taxe sur les plus-values immobilières élevées d'un montant supérieur à 50 000 € imposable à l'impôt sur le revenu qui concerne notamment les immeubles bâtis ou non bâtis (autres que les terrains à bâtir ou droits s'y rapportant) et les parts de sociétés ou de groupements à prépondérance immobilière *(CGI, art. 1609 nonies G)*. Cette taxe a fait l'objet début août de précisions administratives (notamment sur son entrée en vigueur) que nous développerons dans le prochain numéro de *Conseils*.

Précisions complémentaires

Ces nouvelles modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention s'appliquent notamment aux plus-values réalisées à titre occasionnel par les personnes physiques ou les sociétés de personnes *(CGI, art.150 U)*. Elles s'appliquent également pour le calcul du prélèvement dû par les contribuables non domiciliés fiscalement en France assujettis à l'impôt sur le revenu *(CGI, art. 244 bis)* ainsi qu'aux plus-values résultant de la cession de >>>

Taux de la réduction pour durée de détention du bien

Nombre d'années pleines de détention	Avant la réforme[1] (avant le 1er septembre 2013)	Après la réforme[2] (après le 1er septembre 2013)	
	Taux de l'abattement applicable pour l'imposition sur le revenu et aux prélèvements sociaux	Taux de l'abattement applicable pour l'imposition sur le revenu (19 %)	Taux de l'abattement applicable pour l'imposition aux prélèvements sociaux (15,5 %)
De 0 à 5	0 %	0 %	0 %
6	2 %	6 %	1,65 %
7	4 %	12 %	3,30 %
8	6 %	18 %	4,95 %
9	**8 %**	**24 %**	**6,60 %**
10	10 %	30 %	8,25 %
11	12 %	36 %	9,90 %
12	14 %	42 %	11,55 %
13	16 %	48 %	13,20 %
14	18 %	54 %	14,85 %
15	20 %	60 %	16,50 %
16	**22 %**	**66 %**	**18,15 %**
17	24 %	72 %	19,80 %
18	28 %	78 %	21,45 %
19	32 %	84 %	23,10 %
20	36 %	90 %	24,75 %
21	40 %	96 %	26,40 %
22	44 %	100 %	28 %
23	48 %	100 %	37 %
24	**52 %**	100 %	**46 %**
25	60 %	100 %	55 %
26	68 %	100 %	64 %
27	76 %	100 %	73 %
28	84 %	100 %	82 %
29	92 %	100 %	91 %
30	100 %	100 %	100 %

1. Ces taux restent applicables aux terrains à bâtir ou droits s'y rapportant mais l'abattement pour durée de détention devrait être supprimé dans le cadre de la loi de finances pour 2014.
2. Ces nouveaux taux s'appliquent aux cessions de biens ou droits immobiliers autres que les terrains à bâtir ou droits s'y rapportant.

Pour les plus-values réalisées au titre de la cession de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens (autres notamment que les terrains à bâtir ou droits s'y rapportant et les parts de société à prépondérance immobilière), intervenant du **1er septembre 2013 au 31 août 2014**, un **abattement exceptionnel de 25 %** s'applique après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

titres de sociétés ou d'organismes à prépondérance immobilière *(CGI, art.150 UB, 150 UC et 150 UD).*

Un abattement temporaire de 25 %

Pour les cessions intervenant du 1er septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement exceptionnel de 25 % est appliqué pour la détermination du montant imposable de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux des plus-values résultant de la cession de biens immobiliers ou de droits portant sur ces biens, autres que des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant (au sens de la TVA immobilière).

Cet abattement de 25 % s'applique après notamment la prise en compte de l'abattement pour durée de détention. Il est également applicable pour la détermination de l'assiette de la taxe assise sur les plus-values immobilières élevées.

© Jacques Loic/Photononstop

La réforme ne touche pas la résidence principale, toujours exonérée d'impôt sur la plus-value.

Cessions et biens concernés

L'abattement temporaire de 25 % s'applique aux plus-values de cessions de biens réalisés par les personnes physiques ou les sociétés de personnes ou encore, sauf cas particuliers, pour le calcul du prélèvement dû par les contribuables non domiciliés fiscalement en France assujettis à l'impôt sur le revenu *(CGI, art. 244 bis A)*.

Cessions et biens exclus

En revanche, l'abattement ne s'applique pas notamment aux plus-values issues de la cession d'un terrain à bâtir ou droits s'y rapportant (au sens de la TVA immobilière) ou encore aux plus-values réalisées lors de la cession de titres de sociétés ou d'organismes à prépondérance immobilière ou de droits assimilés. En sont également exclues les cessions réalisées par le cédant au profit de son conjoint, son partenaire lié par un pacs, son concubin notoire, un ascendant ou descendant du cédant ou de l'une ou de plusieurs de ces personnes ; au profit d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié à un pacs, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'un ou l'autre ou de plusieurs de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession. ■

Alain Delfosse
Notaire honoraire

Exemple pratique

Jérôme et Magalie X. vendent leur logement locatif, bien commun, pour un prix de 350 000 €. Ils l'ont acheté 200 000 €. Les époux ne bénéficient d'aucune mesure d'exonération (résidence principale, première cession d'un logement autre qu'une résidence principale, etc.).
Le couple recourt aux majorations forfaitaires du prix d'acquisition prévues par la loi sous certaines conditions : 7,5 % au titre des frais d'acquisition et 15 % au titre des travaux.
La plus-value brute est égale à :

105 000 € [350 000 € – 245 000 € (200 000 € + forfait de 7,5 % soit 15 000 € + forfait de 15 % pour travaux soit 30 000 €)].

Hypothèse n° 1 – Détention depuis plus de 9 ans

Régime antérieur (du 1er février 2012 au 31 août 2013)	Nouveau régime applicable à compter du 1er septembre 2013 avec l'abattement de 25 % applicable jusqu'au 31 août 2014	
PV brute : 105 000 €	**PV brute :** 105 000 €	
	Détermination de la PV nette imposable à l'**impôt sur le revenu** (IR)	Détermination de la PV nette imposable aux **prélèvements sociaux** (PS)
Abattement pour durée de détention	**1re étape** : calcul de la PV nette imposable après abattement pour durée de détention	
105 000 – (105 000 x 8 %) Soit : **96 600** de PV imposable	Pour l'**IR**, l'abattement est de 24 % soit : 105 000 – (105 000 x 24 %) **= 79 800 €**	Pour les **PS**, l'abattement est de 6,60 % soit : 105 000 – (105 000 x 6,60 %) **= 98 070 €**
	2e étape : calcul de la PV nette imposable après abattement exceptionnel de 25 %	
	À l'**IR** : 79 800 – (79 800 x 25 %) = **59 850 €**	Aux **PS** : 98 070 – (98 070 x 25 %) = **73 553 €**
	M. et Mme **X.** auront donc à verser : • au titre de l'**IR** : 11 372 € (59 850 € x 19 %) • au titre des **PS** : 11 401 € (73 553 € x 15,5 %)	
Imposition totale : 33 327 €, soit : **96 600 €** x 34,5 % (19 % d'IR et 15,5 % de PS)	**Imposition totale** : 22 773 €	

Hypothèse n° 2 – Détention depuis plus de 16 ans et plus de 24 ans

	Durée de détention	
	Plus de 16 ans	**Plus de 24 ans**
Régime antérieur (du 1er février 2012 au 31 août 2013)	105 000 – (105 000 x 22 %) = 81 900 € **Imposition totale :** **81 900 x 34,5 % = 28 256 €**	**105 000 – (105 000 x 52 %)** = 50 400 € **Imposition totale :** **50 400 x 34,5 % = 17 388 €**
Nouveau régime (1er septembre 2013 au 31 août 2014)	• **Abattement pour durée de détention** IR : 105 000 – (105 000 x 66 %) **= 35 700 €** PS : 105 000 – (105 000 x 18,15 %) = 85 943 € • **Abattement de 25 %** • **Imposition totale :** **(26 775 x 19 %) + (64 457 x 15,5 %)** **= 15 078 €**	• **Exonération totale d'IR à l'issue d'un délai de détention de 22 ans** • **Imposition au titre des PS** • **Abattement pour durée de détention :** 105 000 – (105 000 x 46 %) = 56 700 € **Abattement de 25 % = 42 525 €** • **Imposition totale : 42 525 x 15,5 %** **= 6 591 €**

Dans ces exemples (9 et 16 ans de détention), les époux ne sont pas redevables de la taxe sur les plus-values immobilières élevées car la quote-part de la plus-value (plus-value nette imposable à l'IR) revenant à chaque époux est inférieure à 50 000 €. Au-delà de 22 ans, la taxe sur les plus-values immobilières élevées ne s'applique pas.

© Jacques Loic/Photononstop

Protection du majeur

Assurer l'avenir de son enfant handicapé

Le point sur les principales solutions : la curatelle, la tutelle et le mandat de protection future pour autrui.

S'occuper d'un enfant majeur handicapé requiert beaucoup de temps et d'énergie. Cette activité s'accompagne souvent d'une préoccupation fort légitime des parents : qui prendra le relais lorsqu'eux-mêmes ne seront plus en état de le faire ou seront décédés ? Des solutions ont été apportées par la loi du 5 mars 2007, entrée en vigueur le 1er janvier 2009 qui a réformé le droit des personnes vulnérables.

Nommer un curateur ou un tuteur

Depuis la loi du 5 mars 2007, les parents peuvent désigner une ou plusieurs personnes pour exercer les fonctions de curateur ou de tuteur de leur enfant majeur à partir du moment où ils seront décédés ou ne seront plus en mesure de prendre soin de leur enfant.

Le choix entre la désignation d'un curateur ou d'un tuteur se fera en fonction de l'état de vulnérabilité de la personne à protéger, sachant que la tutelle suppose une représentation permanente de la personne et la curatelle, mesure moins lourde, une simple assistance pour les actes les plus graves. Le juge des tutelles devra respecter le choix opéré par le ou les parents, hormis l'hypothèse très rare où ce choix porterait atteinte aux intérêts de la personne vulnérable.

Assumer une « charge matérielle et affective »

Pour pouvoir désigner un curateur ou un tuteur, les (ou le) parents doivent assumer la charge matérielle et affective de leur enfant majeur. Cette notion n'est pas définie plus précisément par la loi. On peut penser que cette condition est remplie dès que les parents apportent une assistance morale à l'enfant et l'aident à subvenir à ses besoins sur le plan pécuniaire, par exemple en réglant les frais de séjour dans un établissement spécialisé.

Désigner par acte notarié ou testament

La désignation doit être faite, soit au moyen d'une déclaration spéciale devant notaire, soit dans un testament. Lorsque les deux parents sont en vie, il est opportun que chacun fasse une déclaration spéciale ou un testament. Leur choix sera ainsi respecté, qu'ils décèdent en même temps ou à plusieurs années d'intervalle.

Rédiger un mandat de protection future pour autrui

En principe, un mandat est un contrat aux termes duquel une personne, le mandant, donne pouvoir à une autre personne, le mandataire, d'effectuer un ou plusieurs actes pour son compte ; c'est en quelque sorte une procuration. Dans le cadre du mandat de protection future pour autrui, le mandant se trouve être le ou les parents de l'enfant, lesquels choisissent un ou

Ouvrir un régime de protection adapté dès que possible

Lorsque l'enfant majeur handicapé n'est pas en mesure d'exprimer sa volonté, les parents ont tout intérêt à mettre en place, dès que possible, un régime de protection. Ils peuvent d'ailleurs être nommés eux-mêmes curateurs ou tuteurs.

Le régime de protection permet notamment à l'enfant d'être assisté ou représenté lorsque sa comparution à un acte s'avère nécessaire (si l'enfant doit accepter une libéralité, s'il recueille une succession…).

Si cette mise en place n'a pas été effectuée en amont, il faudra le faire quand l'acte devra être régularisé, ce qui engendrera des complications car la mise en place d'un tel régime prend du temps (de nombreux mois, voire plus d'une année).

À noter que le fait d'avoir mis en place un régime de tutelle ou curatelle n'empêche nullement d'avoir recours au mandat de protection future pour autrui.

© Mika/Bridge / Photononstop

Plusieurs personnes peuvent être mandatées pour protéger un enfant majeur handicapé, par exemple un proche pour prendre soin de l'enfant et un professionnel pour s'occuper de ses biens.

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Le mandat s'exerce hors de tout cadre judiciaire, l'interlocuteur du mandataire étant le notaire et non le juge. Ce mode de fonctionnement garantit une véritable simplification dans la gestion et l'administration. En outre, les pouvoirs du mandataire sont supérieurs à ceux d'un tuteur.

plusieurs tiers pour mandataire. L'originalité réside dans le fait que les actes effectués par le mandataire ne le seront pas pour le compte du mandant mais pour le compte de l'enfant handicapé, véritable bénéficiaire du mandat.
Autre singularité : le mandat de protection future pour autrui est amené à développer ses effets en cas d'incapacité ou de décès du ou des parent(s) de l'enfant. En raison de ces diverses spécificités, le législateur a imposé la forme notariée pour le mandat de protection future pour autrui. Le recours à un notaire est donc obligatoire.

Les parents et les enfants concernés

Les personnes à l'origine de la signature du mandat de protection future pour autrui sont les deux parents du majeur handicapé ou le survivant si l'un d'eux est déjà décédé. Le ou les parents doivent avoir leur pleine capacité juridique pour signer un tel mandat et ne pas avoir été placés sous un régime de protection légale de curatelle ou de tutelle.
La protection conférée par le mandat s'adresse aux enfants dans l'impossibilité de pourvoir seul à leurs intérêts en raison d'une altération de leurs facultés mentales ou corporelles de nature à empêcher l'expression de leur volonté. Le recours au mandat de protection future doit ainsi être réservé aux enfants souffrant d'un handicap profond. Les enfants frappés d'un handicap mais pouvant parfaitement exprimer leur volonté ne sont pas concernés par ce type de mandat.

L'objet du mandat

Le mandat de protection future pour autrui peut avoir différents objets. Tout dépend de la volonté des parents. Il peut ainsi avoir pour objet la seule protection de la personne de l'enfant ou la gestion de son patrimoine. Mais, dans la majorité des cas, le mandat a une portée générale. Le mandataire sera alors chargé de la protection de l'enfant et de son patrimoine.

Un ou plusieurs mandataires

Le mandataire est une personne que le mandant juge apte à gérer au mieux les intérêts de son enfant. Il peut s'agir d'un particulier, avec ou sans lien de parenté avec l'enfant, ou d'un professionnel averti comme un avocat ou un notaire.
Il est possible de nommer plusieurs mandataires intervenant dans des domaines propres, par exemple de confier le domaine de la protection personnelle (choix du lieu de vie, relations familiales…) à une certaine personne et la protection du patrimoine à une autre présentant toute garantie de compétence et de sécurité.

Le principe de la gratuité

L'exécution du mandat de protection future pour autrui se fait en principe à titre gratuit. Cela signifie que le mandataire n'est pas rémunéré mais qu'il a seulement droit au remboursement des dépenses engagées à l'occasion de sa mission. Il est cependant possible de prévoir une rémunération dont le montant et les modalités du versement devront être clairement définis dans le mandat.
Quel que soit le type de protection choisie par les parents, le recours à un notaire s'avère précieux. Cet officier public envisagera avec les parents la solution la plus adaptée à leur situation personnelle afin que la protection de leur enfant soit efficace et pérenne. ■

Bruno Jeannet
Cridon de Lyon

Couple

Le remariage en questions

S'engager dans l'avenir sans négliger les conséquences de son passé : la clé d'un remariage réussi.

© Marcus Lund/Cultura / Photononstop

Le remariage exige que l'on se pose des questions liées à son passé, notamment vis-à-vis de ses enfants. Pas question de foncer à l'aveugle !

Comme l'écrivait fort joliment Samuel Johnson, écrivain anglais du XVIII[e] siècle : « *Le remariage est le triomphe de l'espérance sur l'expérience* ». Ceci dit, pour que l'espoir porte ses fruits, il reste essentiel de se poser les bonnes questions avant de franchir le pas…

» Faut-il faire un contrat de mariage, en l'absence d'enfants

À défaut de contrat de mariage, les futurs époux sont automatiquement soumis au régime légal : la communauté de biens réduite aux acquêts. Dans ce cadre, chacun conserve la propriété de ses biens propres, c'est-à-dire ceux acquis avant le mariage et ceux reçus par donation ou succession. La communauté est composée des biens d'« acquêts » : les revenus et biens acquis pendant le mariage. Le régime légal se caractérise ainsi par l'existence d'une masse commune qui a vocation à être partagée à la dissolution du régime. Si les futurs époux n'ont pas d'enfants d'une union antérieure, le régime légal peut être utile car il fait participer indirectement l'époux le moins fortuné aux enrichissements de l'autre.

» Quel régime choisir en présence d'enfants ?

La communauté de biens réduite aux acquêts s'avère souvent inappropriée en présence d'enfants non issus des deux époux. Elle peut en effet être génératrice de conflits entre les beaux-enfants et l'époux survivant. Et pour cause, en cas de décès, le conjoint survivant a droit à un quart en pleine propriété des biens de la succession, ce qui aboutit bien souvent à créer une indivision entre l'époux survivant et ses beaux-enfants. Dans une telle hypothèse, la séparation de biens pure et

simple, qui assure en principe un cloisonnement des patrimoines respectifs des époux, peut être plus adaptée.

» Les enfants peuvent-ils s'opposer à certains avantages matrimoniaux ?

Le recours au contrat de mariage permet également d'anticiper la protection du conjoint survivant en adoptant des clauses particulières : clause de partage inégale d'une communauté, adjonction d'une société d'acquêts à une séparation de biens…
De tels avantages matrimoniaux sont toutefois à manipuler avec précaution en présence d'enfants non issus des deux époux. Ces derniers peuvent, en effet, exercer une « action en retranchement ». Concrètement, ils peuvent empêcher que les droits conférés au conjoint survivant n'empiètent sur la quote-part de la succession qui leur est réservée par la loi.

» Comment accroître les droits de son nouveau conjoint ?

La loi protège le nouveau conjoint en lui donnant des droits plus ou moins importants dans la succession. Ces droits varient en fonction des autres héritiers laissés par le défunt.
Il est possible de les accroître en recourant au testament qui permet, par exemple, de ne faire porter le quart du conjoint que sur certains biens stratégiques comme des actifs financiers, un bien immobilier déterminé… Les biens non visés par le testament seront reçus par les enfants en intégralité, sans indivision avec le beau-parent.

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Lors du décès après un remariage, le conjoint bénéficie du quart des biens du défunt. Cette situation peut engendrer des indivisions avec les beaux-enfants, mais aussi avec l'ex-conjoint si les époux ont conservé des biens communs. Afin de garantir la paix familiale, il peut être opportun d'opter pour l'usufruit par testament.

De même, on peut préférer priver le conjoint survivant du quart légal pour lui léguer plutôt l'usufruit de biens générant des revenus, par exemple un immeuble de rapport. L'indivision est ainsi écartée au profit d'un simple démembrement de propriété, parfois moins gênant.

» Comment donner à ses beaux-enfants un statut d'héritier ?

Il est fréquent que de forts liens d'affection se tissent avec les enfants du nouveau conjoint. Parfois jusqu'à vouloir les traiter comme ses propres enfants en leur conférant des droits identiques notamment sur un plan successoral. L'adoption peut alors se révéler judicieuse.
L'enfant aura les mêmes droits dans la succession de son beau-père ou belle-mère que les enfants biologiques. Une telle démarche suppose une bonne entente familiale car l'adoption crée un lien de filiation, en principe irrévocable, qui perdure même en cas de séparation du couple.

» Que devient la prestation compensatoire ?

Lorsque le bénéficiaire d'une prestation compensatoire, versée sous forme de rente, se remarie, l'ex-conjoint peut demander sa révision, voire sa suppression en cas de changement important dans les ressources ou les besoins des parties.

» La pension de réversion est-elle maintenue ?

L'un ou l'autre des membres du couple peut avoir droit à une pension de réversion suite au décès d'un premier conjoint. Le sort de la pension suite au remariage varie selon les organismes.

▪ Les salariés

Pour le régime général des salariés (Cnav et régimes affiliés), le remariage n'a pas d'incidence sur le versement de la pension. Toutefois, cette dernière étant attribuée sous conditions de ressources, elle pourra être réduite, voire supprimée si les revenus du nouveau foyer dépassent un certain montant.

▪ Les fonctionnaires

Du côté des fonctionnaires, la pension est supprimée en cas de remariage. Elle peut toutefois être rétablie en cas de dissolution de la nouvelle union.

▪ Les commerçants

S'agissant du régime des commerçants, des artisans et des exploitants agricoles, les règles sont disparates : certains avantages peuvent être conservés, d'autres supprimés. Pour ces régimes particuliers, il reste indispensable de prendre contact auprès des organismes concernés pour connaître précisément les incidences pouvant résulter d'un remariage. ■

Bruno Jeannet
Cridon de Lyon

© Ian Lishman/Juice Images

L'alternative du Pacs

Le Pacte civil de solidarité permet aux partenaires d'officialiser leur union tout en organisant leur vie commune. Il impose une aide matérielle et une assistance réciproques entre les partenaires. Toutefois, seul le mariage confère la qualité d'héritier au conjoint survivant et permet l'accès à la pension de réversion ou à la prestation compensatoire. Souplesse et précarité pour le Pacs, statut plus formel mais également plus protecteur pour le mariage, un choix est à opérer.

Juridique

Trouvez le bon statut pour une transmission réussie

Pour choisir entre société et entreprise individuelle, réfléchissez dès maintenant à la nature de la transmission qui concernera votre entreprise dans l'avenir. Selon que vous envisagez à terme de la donner ou de la vendre, vous pouvez pencher pour un statut ou pour un autre.

Au fil des ans, les pouvoirs publics multiplient les mesures destinées à faciliter la création d'entreprise sans toutefois répondre à la principale difficulté : choisir le statut adéquat, et maîtriser les règles sociales et fiscales qui en découlent. Si le bon statut est celui qui s'avère le plus adapté au projet d'entreprise, certaines orientations connues à l'avance, – transmission familiale par donation ou legs, cession…– , peuvent aider à déterminer le choix de la forme juridique parmi le large panel actuel.

© ArTo

Le choix du statut entre société et entreprise individuelle doit être bien réfléchi pour qui souhaite anticiper les questions de transmission.

Objectif donation ou legs : privilégiez la société

Le recours à une société se justifie si à terme, l'entreprise a vocation à être léguée ou donnée. En effet, il est préférable de donner ou léguer les parts sociales d'une SARL, les actions d'une SA ou SAS plutôt que les actifs d'une entreprise individuelle en direct comme le fonds de commerce.

Indivision évitée…

Sur le plan juridique, les héritiers ou donataires d'une entreprise individuelle se trouvent en situation d'indivision, avec les inconvénients de gestion qui y sont attachés. La transmission à titre gratuit de titres de société ne soulève pas ces problèmes, d'autant plus que la relation entre associés est prévue par les statuts. Si ceux-ci sont bien rédigés, situations de conflit et de blocage peuvent être anticipées et réglées de façon beaucoup plus souple et consensuelle qu'en matière d'indivision qui rend, vite nécessaire le recours au juge.

… et plus-values purgées

Sur le plan fiscal, la comparaison est plus équilibrée. La loi favorise de façon générale la transmission anticipée de l'entreprise, individuelle ou sous quelque forme sociale que ce soit. Les pactes Dutreil permettent d'exonérer 75 % droits de donation ou succession sous condition d'engagement de conservation. À cet égard, entreprise individuelle et société sont sur un pied d'égalité. Mais la transmission à titre gratuit de l'entreprise individuelle présente un inconvénient : elle entraîne la taxation des éventuelles plus-values des actifs, sauf à ce que le repreneur poursuive l'activité pendant cinq ans. Au contraire, la donation d'actions ou de droits sociaux a pour effet de purger les plus-values latentes, autrement dit de les effacer au regard de l'impôt sur les plus-values.

» Objectif revente : faites le point sur la fiscalité

La forme sociale retenue a également un impact en cas de revente de l'entreprise.

La fiscalité des droits sociaux

La loi de Finances pour 2013 soumet les plus-values de droits sociaux réalisées à compter du 1er janvier 2013 au régime progressif de l'IR. Les « créateurs d'entreprises » peuvent encore bénéficier sur option du taux forfaitaire de 19 %. Il s'agit des dirigeants cédant des titres détenus depuis au moins cinq ans et représentant pendant au moins deux ans au cours des dix dernières années 10 % minimum des droits de vote ou des droits aux bénéfices. Dernière condition : ces titres doivent représenter au moins 2 % des droits de vote ou des droits aux bénéfices de la société à la date de la cession.

Taxation de l'entreprise individuelle

De son côté, l'entrepreneur individuel est soumis à l'IR à raison des plus-values qu'il réalise sur les biens de l'entreprise. Le gain relève du régime des plus-values professionnelles à long terme si la vente intervient plus de deux ans après la création : taux réduit de 16 % + 15,5 % de prélèvements sociaux. Mais de nombreux dispositifs d'exonération peuvent trouver à s'appliquer. Ainsi, lorsque le chiffre d'affaires ne dépasse pas 250 000 € en cas de vente ou 90 000 € pour des prestations de services, l'exonération est totale. De même, lorsque la valeur des éléments cédés (hors immeubles et stocks) ne dépasse pas 300 000 €. Une exonération progressive s'applique entre 300 000 et 500 000€.

L'impact des droits d'enregistrement

Dans tous les cas, des droits d'enregistrement sont également exigés lors des cessions d'entreprise. Pour une entreprise individuelle, les droits sur le fonds de commerce et la clientèle sont de 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 € et 200 000 €, et 5 % au-delà. Pour les sociétés, les régimes diffèrent selon la forme sociale. Depuis le 1er août 2012, les cessions d'actions sont soumises à un taux de 0,1 %, tandis que les cessions de parts sociales (SARL) sont soumises au taux de 3 %, après application d'un abattement de 23 000 € proportionnellement au capital transmis. Pour une transmission de 50 % des parts d'une SARL, l'abattement est de 11 500 € sur le montant total de la transaction. ■

Annabelle Pando

Les mots pour comprendre

SA : Société anonyme

SARL : Société à responsabilité limitée

SAS : Société par action simplifiée

EIRL : Entreprise individuelle à responsabilité limitée

EURL : Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée

Frank THIÉRY, notaire

Bien protéger le patrimoine privé de l'entrepreneur : l'EURL souvent préférable à l'EIRL

« La très grande publicité dont a bénéficié l'EIRL pouvait laisser entendre que cette forme d'entreprenariat offrait la meilleure protection du patrimoine privé. Or, la traditionnelle EURL, qui fêtera ses trente ans en 2015, lui reste souvent préférable. L'entrepreneur individuel est responsable de tous ses biens face à ses créanciers professionnels, à l'exception des biens immobiliers non affectés à l'exploitation s'il avait pris soin de les faire déclarer insaisissables comme la loi le lui permet. Mais peu le font.

Avec l'EIRL, la logique de la protection est inversée. Seuls les biens nécessaires à l'exercice de l'activité seront en risque professionnel, à condition d'avoir effectué une déclaration d'affectation spécifique. En revanche, dans le cadre d'une EURL, l'entrepreneur n'expose que le montant des fonds apportés au capital.

Si l'EIRL permet d'économiser des frais de constitution de société, elle nécessite, en présence de biens immobiliers, le recours à un notaire et à un commissaire aux apports dès qu'un bien affecté a une valeur supérieure à 30 000 €. Si l'EIRL associée à une déclaration d'insaisissabilité est préférable à l'entreprise individuelle sans organisation, l'EURL, compte tenu de son antériorité, offre une plus grande sécurité dans la protection du patrimoine privé. Mais il faut bien voir que dans tous les cas, pour obtenir son crédit, l'entrepreneur n'offrant pas de garanties suffisantes avec l'actif de l'entreprise sera amené à engager ses biens personnels par une caution, un nantissement ou une hypothèque et ce, quel que soit le mode d'exploitation finalement retenu. » ■

Propos recueillis par A.P.

POINT DE VUE

Casier judiciaire

En trois temps, trois mouvements

Comment se compose le casier judiciaire ? Qui peut y accéder ? Comment en demander un extrait ? Éclairage d'un acte à trois volets.

© Alain Le Bot/Photononstop

Seul le bulletin n°3 du casier judiciaire, qui contient les condamnations les plus graves et les peines privatives de droit, peut être délivré au particulier.

Le casier judiciaire comporte trois bulletins pour les personnes physiques et deux pour les personnes morales. Lorsqu'il n'y a aucune mention et que le casier est vierge, il est simplement indiqué « Néant ». Le bulletin numéro 1 est accessible uniquement à l'autorité judiciaire, le bulletin numéro 2 à l'autorité administrative, c'est-à-dire aux préfets ou dans certains cas spécifiques à l'administration concernée par une demande d'emploi public, une passation de marché public ou encore une demande d'attribution d'une distinction honorifique. Il peut également être communiqué aux présidents de conseils généraux dans le cadre d'une demande d'agrément en vue d'une adoption. Le bulletin numéro 3 ne peut être demandé que pour son propre compte, pour son enfant mineur ou par un tuteur pour le majeur protégé.

» Bulletin numéro 1 : le plus complet

Le bulletin numéro 1 comporte l'ensemble des condamnations et décisions contenues dans le casier judiciaire. Il contient les décisions prononcées par les juridictions commerciales (liquidation judiciaire, faillite personnelle, interdiction de gérer), les arrêtés d'expulsions concernant un étranger, les jugements prononçant un retrait ou une déchéance d'autorité parentale et les sanctions disciplinaires entraînant une incapacité. Y sont également inscrites les décisions de libération conditionnelle, de réduction de peine, de grâce ainsi que la date de l'expiration de la peine et, le cas échéant, du paiement de l'amende.

» Bulletin numéro 2 : certains crimes et délits

Le bulletin numéro 2 comporte les mêmes mentions que le bulletin numéro 1 à l'exception des contraventions, des condamnations prononcées contre les mineurs, des condamnations avec sursis lorsque le délai d'épreuve a pris fin sans nouvelle décision sauf si un suivi socio-judiciaire a été ordonné ou s'il existe une interdiction professionnelle d'entrer en contact avec les mineurs. Pour les personnes morales, le bulletin numéro 2 ne comporte pas les amendes d'un montant inférieur à 30 000 €.

» Bulletin numéro 3 : les condamnations pénales graves

Seules sont inscrites sur le bulletin numéro 3 les condamnations pénales les plus graves, c'est-à-dire celles prononcées pour crime et délit à une peine d'emprisonnement ferme supérieure à deux ans. Il peut également mentionner les condamnations inférieures au *quantum* de deux ans si le tribunal l'a expressément ordonné, ce qui est dans la pratique excessivement rare. Les incapacités judiciaires en cours d'exécution et la mesure de suivi socio-judiciaire figurent également sur ce bulletin numéro 3. ■

Thierry Deschanel

L'interconnexion des casiers judiciaires européens

Les personnes physiques peuvent demander un extrait du bulletin numéro 3 de leur casier judiciaire dans la totalité des États membres de l'Union européenne. De ce fait, les condamnations prononcées par un autre État membre à l'encontre de l'un de nos ressortissants figurent maintenant sur les différents bulletins du casier judiciaire national. Demande d'extrait : *www.cjn.justice.gouv.fr (formulaire cerfa n°10071*08)*

Cas pratique

Investir et épargner pour sa retraite

Bien préparer sa retraite en organisant son patrimoine efficacement, c'est possible ! Des stratégies simples permettent de s'assurer des compléments de revenus pour l'avenir.

Michel et Françoise, âgés respectivement de 55 ans et 53 ans, disposent d'une somme à placer de 60 000 € provenant, d'une part, de leurs plans d'épargne entreprise et, d'autre part, de la vente d'un terrain.

Les époux souhaitent profiter de cette rentrée de fonds pour faire le point sur l'organisation de leur patrimoine et investir judicieusement cette somme en vue de leur retraite. Ils prennent rendez-vous avec leur notaire pour lui demander conseil.

Dresser le bilan de son patrimoine

Le patrimoine des époux est entièrement commun. Il se compose de :

- la résidence principale estimée à 350000 €,
- un portefeuille de Sicav diversifiées (actions, obligations, monétaire) pour environ 100000 €,
- deux contrats d'assurance vie, chacun d'une valeur de 100000 €,
- deux livrets A pour un total de 30000 €,
- des liquidités pour 60000 €, provenant de leurs PEE et de la vente d'un petit terrain.

Ils précisent au notaire que leur revenu annuel est d'environ 60000 €, et indiquent pouvoir aisément épargner 500 € par mois. Ce montant correspond à celui de l'échéance d'un emprunt contracté pour financer des travaux, récemment arrivé à terme.

Une stratégie d'organisation patrimoniale en deux volets est proposée.

L'achat de parts de SCPI

Afin d'utiliser l'effet de levier du crédit, le couple investit 65000 € dans l'immobilier de bureaux pour partie à l'aide d'un emprunt de 20000 € sur dix ans. Les revenus des parts de la SCPI (Société civile de placement immobilier) permettent de faire face à la fois aux échéances de l'emprunt (de l'ordre de 210 € par mois, cotisations des assurances décès-invalidité et incapacité de travail incluses) et à l'impôt lié aux revenus des parts de SCPI, diminués des intérêts de l'emprunt.

Investissement sur chaque contrat d'assurance-vie

Ensuite, le couple procède à un versement libre de 7500 € sur chaque contrat d'assurance-vie auquel s'ajoute la mise en place d'un plan de versements programmés mensuels de 250 €.

Les conjoints valorisent ainsi leurs économies dans d'excellentes conditions financières et de sécurité. En outre, cette solution présente une grande souplesse : non seulement il est envisageable d'augmenter, de diminuer ou d'interrompre les versements à tout moment, mais il est aussi parfaitement possible, si nécessaire, de mobiliser rapidement et sans frais tout ou partie du capital ainsi placé.

© Monkey Business Images

Des ressources diversifiées

Lors de leur départ à la retraite, Michel et Françoise auront des ressources augmentées et diversifiées puisqu'ils percevront, en plus de leurs pensions, des revenus fonciers provenant des parts de la SCPI, qu'ils pourront compléter en cas de besoin par des rachats –peu ou pas fiscalisés– sur le contrat d'assurance-vie. ■

Union notariale financière

conseils des notaires

LE COMPTOIR DES BEAUX LIVRES

Conseils des notaires **a sélectionné pour vous ces quatre ouvrages aussi originaux que passionnants, dont vous apprécierez la grande qualité de reproduction, à des prix très attractifs.**

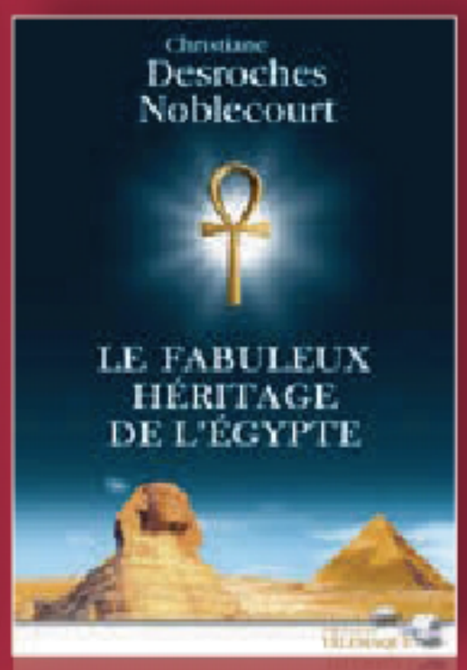
La Grande histoire de la Comédie-Française

Hélène Tierchant et Gérard Watelet

Éditions Télémaque

24 x 32 cm, 384 pages couleur, relié, une brochure de 128 pages, un DVD.

L'aventure de la Comédie-Française est dévoilée depuis la naissance de la célèbre institution, en 1680. Richement illustré d'images d'archives de la bibliothèque de la Comédie-Française, cet ouvrage retrace l'histoire complète de la plus ancienne troupe du monde. Une seconde partie donne la parole à ses sociétaires contemporains (Jérôme Deschamps, Michel Galabru, Robert Hirsch, Gisèle Casadesus, Jeanne Moreau, Guillaume Gallienne…) dont la carrière a été marquée par leur passage au « Français ». Enfin, un DVD dévoile les coulisses de la maison depuis la Belle Époque à travers les archives de Pathé-Gaumont. ■



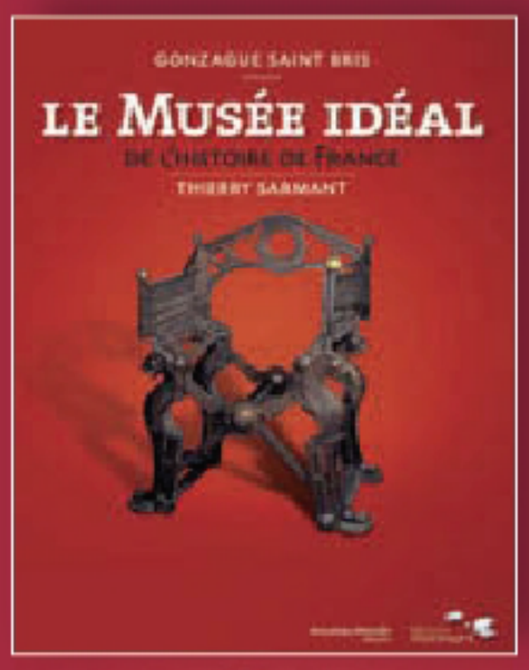
Le Fabuleux héritage de l'Égypte

Christiane Desroches Noblecourt

Éditions Télémaque

19 x 24 cm, 319 pages couleur, relié.

Un panorama étourdissant du legs unique et insoupçonné de l'Égypte ancienne à l'Occident, Christiane Desroches Noblecourt avance l'hypothèse fascinante d'une véritable origine égypto-chrétienne – et non-judéo-chrétienne – de notre civilisation, évoquant pêle-mêle le calendrier, l'alphabet, le jeu de l'oie, les briques, les tests de grossesse, le traitement de la cataracte et de la migraine, et jusqu'à la symbolique chrétienne de la Mort et de la Résurrection, tous hérités de l'Égypte ancienne. Première femme égyptologue, Christiane Desroches Noblecourt (1913-2011) fut Conservateur du département des Antiquités égyptiennes du Louvre. ■



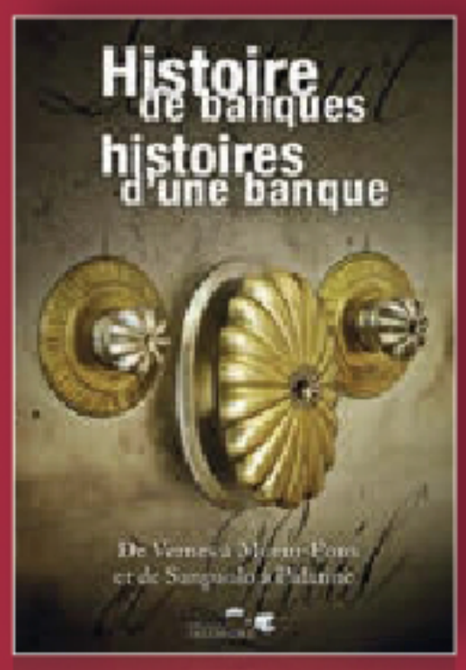
Le Musée idéal de l'histoire - Les objets qui ont fait la France

Thierry Sarmant, Préface de Gonzague Saint Bris

Éditions Télémaque

31 x 23,4 cm, 351 pages couleur, relié.

Pour la première fois, un ouvrage permet d'exposer tout ensemble les monuments, les œuvres d'art, les objets de la vie quotidienne, les pièces d'archives et les paysages, dont la réunion représente la quintessence de notre « grand roman national ». Dans ce « musée idéal », le texte est au service de l'image, de l'objet, du monument ou de l'événement, pour les expliciter et les commenter. Le lecteur est mis dans la position du visiteur d'un musée d'histoire. Ce qui est recherché, c'est moins la démonstration que l'évocation, cette vision d'ensemble qui permet de retrouver l'atmosphère des siècles révolus. ■



Histoire de banques, histoires d'une banque

De Vernes à Morin-Pons et de Sanpaolo à Palatine

Collectif

Éditions Télémaque

16,5 x 24 cm, 288 pages, 250 illustrations couleur.

Depuis la création du premier mont-de-piété en 1581, une banque, la Sanpaolo, a posé la première pierre d'une histoire passionnante croisant la route de grandes familles protestantes, juives et catholiques, et de banques aussi diverses que les maisons Vernes et Veuve Morin-Pons ou encore la Banque franco chinoise. La Banque Palatine s'inscrit dans cette lignée. Cette véritable saga financière traverse quatre siècles d'histoire palpitante, de la création des premiers billets à Amsterdam à la Terreur révolutionnaire, du trafic des piastres en Indochine à la crise de 1929 ou de la nationalisation des banques françaises en 1982 au désastre Madoff… Une réflexion brûlante d'actualité. ■

BON DE COMMANDE à retourner avec votre règlement à Publi.not, le comptoir des beaux livres

	Référence	Prix	Quantité	Total
Comédie-Française	LI0295	78 €		
Héritage de l'Égypte	LI0296	38 €		
Le Musée idéal	LI0297	39 €		
Histoire de banques	LI0298	22 €		
Participation forfaitaire aux frais de port				9 €
TOTAL DE MA COMMANDE				

☐ Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de Publi.not

Nom, Prénom . . . . . .

Adresse . . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

Code postal . . . . . Ville . . . . . .

Bon de commande à retourner à :
Publi.not, 44 rue du Général-Foy, 75008 Paris
Contact : 01 40 82 00 36

Le nouveau temps partiel

Peu commentée, la loi du 14 juin 2013 de sécurisation de l'emploi modifie pourtant en profondeur les règles applicables aux contrats à temps partiel.

La guerre à l'emploi précaire est officiellement déclarée. Les contrats de dix heures par semaine avec des coupures déjeuner de plus de deux heures et des heures complémentaires non majorées ne seront bientôt plus autorisés. Toutefois, de nombreuses dérogations demeurent, pour tenir compte des spécificités de certaines entreprises et emplois.

Une durée minimale de 24 heures par semaine

Le Code du travail ne fixait jusqu'alors aucune durée hebdomadaire minimale de travail. À compter du 1er janvier 2014, la loi impose un temps de travail minimal de 24 heures par semaine ou une durée équivalente quand la répartition se fait sur le mois ou l'année. Pour les contrats en cours, la durée minimale légale ne sera applicable, jusqu'au 1er janvier 2016, qu'à la demande du salarié. L'employeur peut refuser s'il justifie d'une impossibilité liée à l'activité économique.

Dérogations

Dérogent à la durée minimale de 24 heures : les entreprises de travail temporaire d'insertion ainsi que les associations intermédiaires qui peuvent proposer moins de 24 heures si le parcours d'insertion le justifie ; les salariés de moins de 26 ans poursuivant leurs études ; les salariés des particuliers employeurs.
Peuvent en outre déroger, moyennant une demande écrite et motivée, les salariés devant faire face à des contraintes personnelles ou cumulant plusieurs activités afin d'atteindre une durée globale d'activité correspondant à un temps plein ou au moins égale à 24 heures.

Interruptions de travail : deux heures maximum

Une activité à temps partiel ne peut comporter qu'une seule interruption dans la journée, de deux heures maximum. Il ne peut plus désormais y être dérogé, sauf à avoir préalablement défini par accord les amplitudes horaires pendant lesquelles les salariés doivent exercer leur activité et leur répartition dans la journée, ainsi que des contreparties spécifiques.

Une majoration dès la première heure complémentaire

Alors que les heures complémentaires accomplies dans la limite de 10 % de la durée prévue au contrat n'entraînaient pas de majoration de salaire, elles donnent lieu à compter du 1er janvier 2014 à 10 % de majoration (25 % au-delà). ■

Michel Gros

Pour les contrats signés à compter du 1er janvier 2014, le temps partiel devra représenter au moins 24 heures par semaine.

© Image Source G/ Photononstop

Encore du nouveau…

La loi de sécurisation de l'emploi du 14 juin 2013 prévoit d'autres nouveautés :

→ Un nouveau dispositif en matière de formation
La loi crée le compte personnel de formation (CPF) dont chacun dispose dès son entrée sur le marché du travail. Il s'agit d'un droit universel lié à la personne, qu'elle soit salariée ou en recherche d'emploi. Le compte est intégralement transférable en cas de changement ou de perte d'emploi. Il est alimenté à raison de deux heures par an pour un temps plein, dans la limite de 120 heures. Il peut être complété par des abondements émanant de l'État ou de la Région pour favoriser l'accès à une qualification professionnelle. Les partenaires sociaux sont invités à conclure un accord d'ici le 1er janvier 2014.

→ Une réforme de l'assurance chômage pour sécuriser l'emploi
La loi prévoit la création de droits rechargeables à l'assurance chômage afin d'inciter les demandeurs d'emploi à accepter des reprises d'emploi de courte durée en conservant les droits qu'ils ont ouverts. Le texte pose le principe de la modulation des cotisations dues à l'Unedic selon la nature des contrats. Depuis le 1er juillet 2013, le taux de la cotisation patronale est modulé en fonction du motif de recours à un CDD et de la durée de celui-ci. Une façon de sanctionner le recours abusif aux emplois précaires.

Quand un notaire authentifie une grossesse

L'histoire d'Anne Faudon, amoureuse éconduite et enceinte, révèle la délicate condition de milliers de femmes à la fin du XVIII[e] siècle. En témoignent deux actes notariés conservés aux Archives départementales des Bouches-du-Rhône. Entretien avec Félix Laffé, chargé d'études documentaires et responsable des archives notariales.

Comment débute l'histoire d'amour d'Anne Faudon et Claude Chauvet?

Anne Faudon est la veuve du travailleur* *(voir lexique)* Jean Jehan, avec lequel elle a eu huit enfants, dont trois seulement ont survécu. À la mort de son mari en 1761, elle se retrouve, à 37 ans, dans une situation matérielle très précaire. Trois ans plus tard, elle se laisse séduire par Claude Chauvet. Une chance pour cette paysanne d'origine modeste, qui espère accéder au statut plus valorisant de femme de ménager*. Mais Claude Chauvet ne tient pas la promesse qu'il lui avait faite de l'épouser si elle consentait à lui succomber. Six mois après l'annonce de la grossesse, il fait soudain volte-face, fuyant ses responsabilités, la méprisant et l'insultant.

Quels sont les recours d'Anne Faudon?

Abusée, peut-être par naïveté, et trahie, Anne Faudon ne laisse pas Claude Chauvet s'en tirer à si bon compte ! Ceci, grâce à un édit de 1556 contre le recelé, c'est-à-dire la dissimulation de grossesse et d'accouchement qui oblige les filles-mères et veuves enceintes à en « faire exposition » *(voir encadré)*. L'éconduite part donc trouver le juge seigneurial* des Baux-de-Provence, chef-lieu de juridiction de la paroisse de Mouriès. Mais elle trouve porte close.

© Josse/Leemage

Cour de ferme. *Peinture de Nicolas Lepicie, 1784. Paris, musée du Louvre.*

C'est pour cela qu'elle décide de s'adresser au notaire?

Oui. La malheureuse s'en retourne donc dans son village où elle se présente devant le seul homme de loi habilité à établir un acte « d'exposition de grossesse » en l'absence du juge seigneurial : Pierre Manson, notaire royal. Cet acte authentique daté du 13 mars 1765 revêt un caractère insolite et même exceptionnel pour être rédigé non pas par un juge seigneurial, mais par un notaire royal suite à un concours de circonstances.

Pour quelles raisons le notaire exige-t-il la présence de deux témoins?

S'étant substitué au juge, le notaire requiert la présence de deux témoins

Lexique du XVIII[e] siècle

Chirurgien : simple praticien médical officiant sous l'autorité d'un docteur en médecine.

Juge seigneurial : officier public chargé de trancher tout litige à l'intérieur d'une seigneurie, ici celle des Baux-de-Provence appartenant à la famille Grimaldi de Monaco.

Ménager : exploitant agricole à la tête d'un domaine (mas en Provence) souvent pris en métayage.

Travailleur : catégorie de paysans la plus pauvre du monde rural.

©DeAgostini/Leemage

← Quatre moments de la journée : le matin. Paysans quittant leur ferme. *Peinture de Louis Joseph Watteau, 1774. Musée des Beaux-arts de Valenciennes.*

La quittance portant accord financier entre les parties. →

© Gusman/Leemage

La déclaration de grossesse. *D'après une gravure de Jean-Michel Moreau le Jeune, 1776.*

© Conseil général des Bouches-du-Rhône. Archives départementales, 398E283

La déclaration de grossesse d'Anne Faudon enregistrée par le notaire Pierre Manson.

du hameau tout simplement parce que la loi l'exige : François Moine, maître en chirurgie*, et Étienne Tarascon, ménager. Tous deux connaissent bien l'infortunée. Sans doute le premier est-il son médecin et le second un voisin. Cette démarche consistant à faire constater reste toutefois minoritaire dans la production notariale de l'époque, même si elle n'est pas exceptionnelle. Elle renvoie, de nos jours, à la « notoriété ».

Contre l'infanticide

Par un édit de février 1556, Henri II tente de mettre un terme à l'infanticide et l'avortement, dans le cadre d'une politique familiale de « réarmement moral ». Il impose une déclaration de grossesse, preuve légale destinée à rendre impossible la clandestinité et à en renforcer la répression. Ce texte restera en vigueur dans tout le royaume jusqu'à la Révolution.

Quelle est la portée de cet acte ?

Cet acte certifie la grossesse de la mère en l'authentifiant, ce qui le rend opposable au père de l'enfant à naître. Datant le *péché* du mois de septembre 1764, il autorise en outre Anne Faudon à demander des dommages et intérêts à Claude Chauvet. L'infortunée saisit ainsi la justice guère plus d'une semaine après l'acte, en déposant plusieurs requêtes devant le tribunal des Baux-de-Provence le 22 mars.

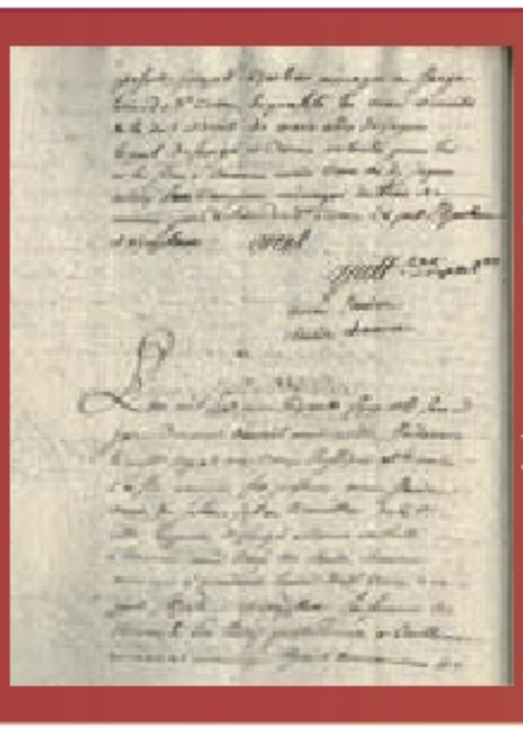
Comment le notaire parvient-il à un accord entre les parties ?

Le notaire joue les médiateurs en vue de parvenir à une transaction. Par un second acte daté du 2 avril 1765, Pierre Manson établit ainsi une « quittance et département » entre Claude Chauvet et Anne Faudon au domicile de celle-ci, son état ne lui permettant plus de se déplacer. Sont à nouveau présents deux témoins : Antoine Peyre, ménager*, et Louis Bonnet, travailleur, deux amis communs des parties, qui ont dû user de toute leur diplomatie pour dénouer la situation. En échange de 96 livres (l'équivalent d'environ dix brebis), Anne Faudon renonce définitivement à tous ses droits et prétentions contre Claude Chauvet. Une pratique courante à l'époque, même si l'argent est encore rare.

Quel est l'épilogue de cette histoire ?

Anne Faudon reçoit immédiatement de Claude Chauvet ladite somme en écus, par-devant notaire. Elle est censée couvrir tous les frais médicaux liés à sa grossesse et à son accouchement. Claude Chauvet s'engage aussi à régler les frais de justice et les émoluments du notaire. Il devra également rémunérer la nourrice. Le prix à payer pour avoir refusé de se marier ! Redoutant l'opprobre public, Anne Faudon ira accoucher hors de la paroisse de Mouriès. Un mystère total entoure toujours les circonstances de sa disparition et celles de la naissance de son enfant. ■

Propos recueillis par Selma Fahlgren et Florence Ganivet



© Conseil général (13) - Arch. dépt. 398E283

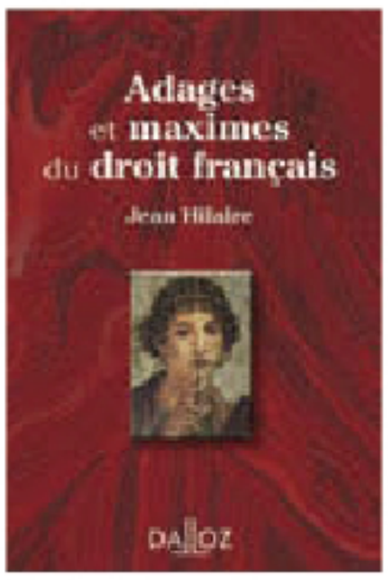
Le château des Baux-de-Provence, à une dizaine de kilomètres de Mouriès. ➜

© Florence Ganivet

À consulter

Archives départementales des Bouches-du-Rhône
Centre de Marseille
18-20 rue Mirès
13003 Marseille
Tél. : 04 13 31 82 08
www.archives13.fr

Un petit lexique des formules juridiques, un guide pour maîtriser les fondements de la construction, et un album, plein d'humour, sur le métier de généalogiste : voici trois ouvrages aussi instructifs qu'amusants.

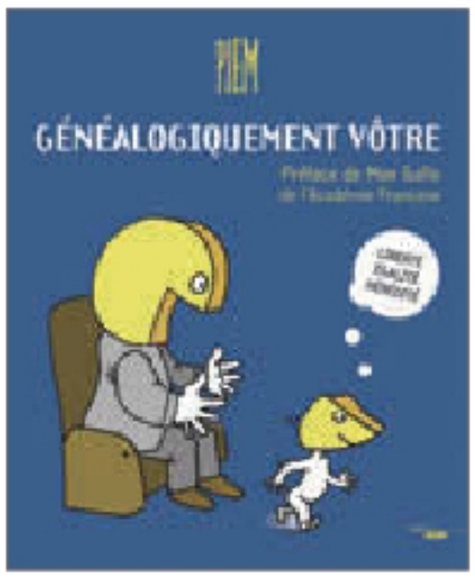


Adages et maximes du droit français

Jean Hilaire

Éditions Dalloz, 128 pages. 3 €

« *Hypothèque ne se divise point* », « *La bonne foi est toujours présumée* », « *En mariage, il trompe qui peut* ». Ces adages et maximes tirés du droit romain devaient être facilement mémorisables, afin d'être invoqués en justice. Ces formules, souvent lapidaires, avaient aussi vocation à frapper les esprits. Ce petit guide les décrypte une à une, alors qu'elles demeurent une source importante du droit actuel. Un « lexique » accessible aux juristes comme aux non-juristes. ■



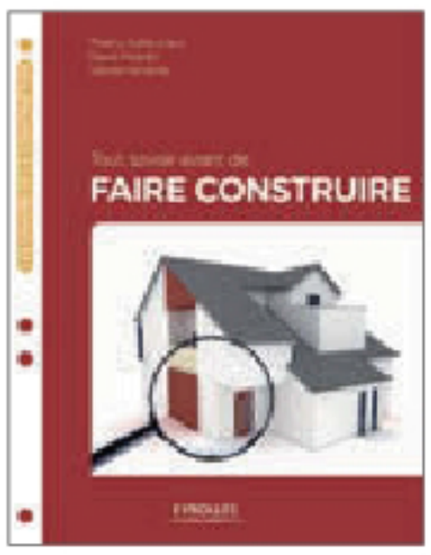
Généalogiquement vôtre Liberté, égalité, hérédité

Piem et les Archives généalogiques Andriveau

Éditions du Cherche Midi, 128 pages. 15 €

Signé Piem, sur une idée des Archives généalogiques Andriveau, cet album dresse un portrait plein d'humour du métier de généalogiste. Des familles nombreuses ou recomposées aux secrets de famille, des dernières volontés au dernier soupir, le dessinateur croque ses contemporains, en textes et en images, sur le ton incisif qui l'a fait connaître. On retrouve donc au fil des pages des histoires de testament, d'héritage et de partage qui ne manquent pas de sel ! Les personnages de ce nouvel album aussi défilent, bien sûr, devant le notaire au moment du règlement de succession. Une bonne occasion de méditer sur ses origines et la filiation, mais aussi, plus largement, sur la transmission, des biens comme du savoir, de génération en génération. ■

Une sélection de Florence Ganivet et Selma Fahlgren



Tout savoir avant de faire construire

Thierry Gallauziaux, David Fedullo, Gérard Karsenty

Éditions Eyrolles, 82 pages. 9 €

« *Chacun est roi en sa maison* », dit le proverbe. Encore faut-il avoir bien envisagé tous les aspects financiers, administratifs et techniques pour se construire un beau château ! Choix du terrain, étude des sols, plans du bâtiment, matériaux, orientation, performances énergétiques, raccordement à la voirie et aux réseaux… Cet ouvrage agrémenté de nombreux schémas vous aidera à prendre vos décisions en connaissance de cause. Il vous éclairera aussi sur un certain nombre de démarches à accomplir : du certificat d'urbanisme au permis de construire, en passant par les assurances à souscrire. Construire soi-même ou faire construire ? À vous de choisir ! ■

La clé des mots

D.R.

Enfant

Sans que l'on en soit toujours conscient, l'enfant occupe une place centrale dans le monde qui nous entoure et les adultes sont toujours béats d'admiration devant les mots qu'inventent les enfants dans leurs bavardages. Et pourtant, ce qui se cache sous ce nom - *enfant* -, ce serait plutôt leur mutisme, car le mot vient du latin *infans*, qui signifie très exactement « qui ne parle pas » : il est formé à partir du verbe latin *fari* « parler », précédé d'un préfixe négatif, un verbe un peu mystérieux, qui n'a pas survécu en français, mais que l'on peut reconnaître dans *faconde*, issu du substantif latin *facundia* « facilité d'élocution ».

L'enfant, c'est donc, à l'origine, le bébé, le petit être humain qui ne sait pas encore parler, mais, dans le droit romain, c'est aussi l'enfant de moins de 7 ans, ce qui a pu favoriser l'emploi parallèle de *puer,* qui correspondait en principe à la période mal définie, entre *infantia*, « celle où il ne parle pas », et *adulescentia*, « celle où il est en train de grandir ».

Étant donné l'extension de sens prise par *infans*, le nom latin *puer*, qui faisait double emploi, n'a pas survécu en français, sinon dans des formes dérivées, comme l'adjectif *puéril*, synonyme de *enfantin*, ou encore dans *puériculture*, qui est une formation lexicale tardive, au milieu du XIXe siècle, sur le latin *puer*. Mais ici encore, la question de l'âge de cet enfant manque de précision, car la *puériculture* est définie comme « l'ensemble des méthodes propres à assurer le développement de l'enfant depuis sa naissance jusqu'à l'âge de 3 ou 4 ans ». Doit-on donc parler d'enfant jusqu'à 3-4 ans, ou jusqu'à 7 ans ? La question reste posée, et on préférera peut-être rester dans le flou artistique avec Victor Hugo :

« Seigneur ! préservez-moi, préservez ceux que j'aime (…)
De jamais voir, Seigneur ! l'été sans fleurs vermeilles,
La cage sans oiseaux, la ruche sans abeilles,
La maison sans enfants ! »

Henriette Walter

Immobilier.notaires®

Notaires de France

Retrouvez toutes les annonces des notaires de France sur www.immobilier.notaires.fr : 95 000 annonces immobilières, tous types de biens et de ventes confondus

LA VERDIÈRE (Var, 83) - Villa provençale d'environ 214 m² comprenant entrée, coin bureau, WC, une chambre, salle de bain avec douche, cuisine et salon donnant sur terrasse. À l'étage : deux chambres, salle de bain avec WC. Édifiée sur un terrain de 4 420 m² arboré et clos avec piscine, arrosage automatique, portail électrique. Belles prestations et situation très agréable. Classe énergie : B

■ **Prix : 701 700 €** (EN* inclus)

LUNEVILLE (Meurthe et Moselle, 54)- Proche parc des Bosquets, appartement rénové de 104 m² comprenant entrée, cuisine équipée, salle d'eau, WC, débarras, une chambre, grand salon. À l'étage : deux chambres, salle de bains, wc, bureau, cave, chaudière neuve. Faibles charges de copropriété. Classe énergie : D

■ **Prix : 115 000 €** (EN* inclus)

GRANDCAMP-MAISY (Calvados, 14) - Studio de 36,13 m² comprenant : entrée, une pièce (salle et couchage), cuisine - couloir, salle de bains avec WC. Balcon sur toute la longueur. Cave et parking. Classe énergie : D

■ **Prix : 71 400 €** (EN* inclus)

SAINT-JULIEN-AUX-BOIS (Corrèze, 19) - Maison bâtie en pierres, couverte en lauzes, comprenant, au rez-de-chaussée, une grande pièce avec cantou et une salle de bain. Deux chambres à l'étage. Classe énergie : en cours

■ **Prix : 79 000 €** (EN* inclus)

AILLY-LE-HAUT-CLOCHER (Somme, 80) - Château en parfait état de 17 pièces (700 m²) avec parc de 47,370 hectares. Au rez-de-chaussée : spacieuse entrée avec escalier, deux cuisines, deux salles à manger, deux salons, un bureau. Au premier étage : dix chambres dont deux plus petites et quatre mansardées, deux salles de bains et dressing. Au second étage : salle de sport et salle de cinéma. Cave voûtée et dépendances, jardins à la française. Classe énergie : D

■ **Prix : 1 237 000 €** (EN*inclus)

ISSANLAS (Ardèche, 07) - Ancienne école du village en pierre de pays de 240 m² comprenant un étage et combles aménageables en partie. Charpente refaite récemment. Gros travaux à prévoir pour rénover l'intérieur : pas de sanitaires, ni de chauffage. À l'extérieur : un appentis (ancien poulailler). Classe énergie : non requis

■ **Prix : 73 400 €** (EN* inclus)

* Émolument de négociation hors frais de rédaction d'acte, d'enregistrement et de publicité foncière

Le site officiel de l'immobilier des notaires
www.immobilier.notaires.fr

Ces biens sont de redoutables armes contre le cancer

Tous ces biens ont été transmis par des particuliers
à la Ligue contre le cancer.
Ils ont contribué à faire reculer la maladie.

Donations – Legs – Assurances vie :
Vous aussi, luttez contre la maladie : transmettez votre patrimoine à la Ligue.

Pour plus d'informations, contactez le service legs et donations de la Ligue au 01 53 55 24 04 ou le Comité de votre département.
Toutes les coordonnées sur www.ligue-cancer.net

CONTRE LE CANCER
LA LIGUE
101 comités
pour la vie